

АНДРУХІВ О. І.,

доктор юридичних наук, професор,
професор кафедри права
та публічного управління
ЗВО «Університет Короля Данила»

КУШЕРЕЦЬ Д. В.,

доктор юридичних наук, професор,
професор кафедри права
та публічного управління
ЗВО «Університет Короля Данила»

УДК 347.9(477)

DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2025.1.101>

ЗАХИСТ ПРАВА НА ЖИТЛО В ЦИВІЛІСТИЧНОМУ ПРОЦЕСІ УКРАЇНИ: ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

У статті здійснено науково-практичний аналіз особливостей захисту житлових прав у цивільному процесі. Визначено основні аспекти взаємодії нотаріального, цивільного та виконавчого процесів, а також медіації, направлених на захист житлових прав в Україні. Продовжено наукові дослідження поняття «цивільстичний процес». Цивільстичний процес в аспекті захисту права громадян на житло – це взаємодія та взаємозв'язок юридичних процесів (нотаріального процесу, цивільного процесу та виконавчого процесу), а також процедури медіації як позасудової альтернативної форми захисту прав, в яких у межах, у спосіб та в порядку, що встановлені законом, реалізуються, захищаються та відновлюються права громадян на житло. Звертається увага на проблеми захисту права громадян на житло у зв'язку із дією воєнного стану на всій території України, наявністю тимчасово окупованих територій тощо. Доведено, що захист та реалізація громадянами права на житло відбувається на підставі норм Конституції України, законів України в нотаріальному процесі, цивільному процесі, виконавчому процесі, а також шляхом медіації. Встановлено, що при регулюванні відносин, пов'язаних із реалізацією громадянами права на житло в цивільному процесі слід брати до уваги застереження, яке висловив Конституційний Суд України в своєму рішенні в частині відповідності норм Житлового кодексу України Конституції України та Цивільному кодексу України. Доведено, що при регулюванні та захисті права громадян на житло слід брати до уваги норми Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України», відповідно до яких громадяни України, які проживають на тимчасово окупованих територіях України, реалізують своє право на житло в цивільному процесі з особливостями, визначеними цим Законом.

Ключові слова: житло, право на житло, захист прав, нотаріальний процес, цивільний процес, виконавчий процес, цивільне право, цивільний договір, суд, медіація.

Andrukhiv O. I., Kusherets D. V. Protection of the right to housing in the civil process of Ukraine: general provisions

The article provides a scientific and practical analysis of the features of the protection of housing rights in the civil process. The main aspects of the interaction of notarial,



civil and enforcement processes, as well as mediation aimed at the protection of housing rights in Ukraine, are identified. Scientific research into the concept of "civil process" is continued. The civil process in the aspect of protecting the right of citizens to housing is the interaction and interconnection of legal processes (notarial process, civil process and enforcement process), as well as mediation procedures as an extrajudicial alternative form of protection of rights, in which, within the limits, in the manner and in the procedure established by law, citizens' rights to housing are implemented, protected and restored. Attention is drawn to the problems of protecting the right of citizens to housing in connection with the effect of martial law throughout the territory of Ukraine, the presence of temporarily occupied territories, etc. It is proven that the protection and implementation of the right to housing by citizens is carried out on the basis of the norms of the Constitution of Ukraine, the laws of Ukraine in notarial proceedings, civil proceedings, enforcement proceedings, as well as through mediation. It is established that when regulating relations related to the implementation of the right to housing by citizens in civil proceedings, one should take into account the reservation expressed by the Constitutional Court of Ukraine in its decision regarding the compliance of the norms of the Housing Code of Ukraine with the Constitution of Ukraine and the Civil Code of Ukraine. It is proven that when regulating and protecting the right to housing of citizens, one should take into account the norms of the Law of Ukraine "On Ensuring the Rights and Freedoms of Citizens and the Legal Regime in the Temporarily Occupied Territory of Ukraine", according to which citizens of Ukraine living in the temporarily occupied territories of Ukraine exercise their right to housing in civil proceedings with the features defined by this Law.

Key words: *housing, right to housing, protection of rights, notarial proceedings, civil proceedings, enforcement proceedings, civil law, civil contract, court, mediation.*

Постановка проблеми. Статтею 3 Конституції України передбачено, що права і свободи людини та їх гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави. Утвердження і забезпечення прав і свобод людини є головним обов'язком держави [1]. Держава взяла на себе зобов'язання утвердити та забезпечити громадянам реалізацію їх конституційного права на житло. Відтак згідно зі ст. 47 Конституції України кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Разом з тим, введення в Україні правового режиму воєнного стану, збройної агресії росії на території України, дією правового режиму тимчасово окупованих територій України зумовлюють перегляд та удосконалення на рівні закону механізму захисту права на житло в Україні. Крім того, комплексність, цілісність, повнота та ефективність дії механізмів захисту прав громадян на житло у нотаріальному процесі, цивільному процесі та виконавчому процесі є показником розвитку права та демократії в Україні.

Стан дослідження. Проблеми, що стосуються реалізації механізмів захисту права громадян на житло у цивільно-процесуальному процесі, а саме, в нотаріальному процесі, цивільному процесі та виконавчому процесі, а також в медіації, є предметом дослідження, зокрема, В. Баранкової, Ю. Білоусова, С. Бичкової, В. Бобрика, К. Гусарова, Л. Діденко, О. Дзери, І. Бондар, М. Бондаревої, М. Галянтича, О. Кармази, С. Короєда, В. Комарова, В. Кройтора, Т. Підлубної, О. Снідевич, Є. Харитонова, С. Фурси, Є. Фурси, Ю. Черняк, К. Чижмарь та інших українських науковців. Однак всі ці дослідження відбувалися до введення в Україні воєнного стану, а відтак в юриспруденції є необхідність в дослідженні правової природи захисту прав громадян на житло в умовах дії воєнного стану.

Метою статті є науково-практичний аналіз норм внутрішнього національного законодавства України в частині захисту права громадян на житло в нотаріальному, цивільному та виконавчому процесах України.



Виклад основного матеріалу. Як вже зазначалося, ст. 47 Конституції України передбачено, що кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду.

Тобто, в цій статті Основного Закону України закріплено конституційне право громадян на житло, яке громадяни реалізують на свій розсуд: шляхом купівлі-продажу житла, будівництва житла, шляхом оренди житла тощо. У зв'язку з цим Конституційний Суд України звернув увагу на те, що право на житло може бути реалізоване у спосіб будівництва житла, придбання його у власність або взяття в оренду, а громадянами, які потребують соціального захисту, – у спосіб отримання соціального житла від держави або органів місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону. Виходячи з наведеного Суд наголошує, що Конституція України встановлює, зокрема у статті 47, різні способи реалізації права на житло і не пов'язує можливості реалізації цього права з постійним проживанням особи у тому чи іншому населеному пункті (з місцем проживання) (Рішення Конституційного Суду України від 20 грудня 2019 року № 12-р/2019) [2].

Тож, реалізація громадянами права на житло, а також захист права на житло, може відбуватися, зокрема, в нотаріальному процесі, наприклад, при укладенні та посвідченні цивільних договорів (договору купівлі-продажу житла, договору найму житла, договору оренди житла, спадкування житла як об'єкта спадщини тощо), в цивільному процесі при захисті судом порушених, невизнаних чи оспорюваних прав на житло, в медіаційному процесі шляхом укладення сторонами конфлікту чи спору щодо житла угоди за результатами медіації, у виконавчому процесі шляхом виконання судового рішення, направлено на захист прав громадян на житло тощо.

Такий висновок зокрема слідує із норм Житлового кодексу України, Цивільного кодексу України (далі – ЦК), Цивільного процесуального кодексу України (далі – ЦПК), Закону України «Про нотаріат», Закону України «Про медіацію», Закону України «Про виконавче провадження», Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» тощо.

Принагідно зазначимо, що Конституційний Суд України звертає увагу на те, що Житловий кодекс було прийнято до набуття чинності Конституцією України, а тому ряд його положень є такими, що нівелюють сутність конституційного права кожної особи на житло, не відповідають й іншим конституційним засадам соціального, економічного розвитку Українського суспільства та держави, унеможливають вільне набуття кожним права приватної власності на житлові об'єкти відповідно до закону; положення преамбули Кодексу суперечать частинам першій, другій статті 15 Конституції України, згідно з якими суспільне життя в Україні ґрунтується на засадах політичної, економічної та ідеологічної багатоманітності, жодна ідеологія не може визнаватися державою як обов'язкова, тож їх слід привести у відповідність з вимогами Основного Закону України (Рішення Конституційного Суду України від 20 грудня 2019 року № 12-р/2019) [3].

Тобто, при регулюванні відносин, пов'язаних із реалізацією громадянами права на житло в цивільному процесі слід брати до уваги застереження, яке висловив Конституційний Суд України в своєму рішенні в частині відповідності норм Житлового кодексу України Конституції України та Цивільному кодексу України.

Крім того, при регулюванні та захисті права громадян на житло слід брати до уваги норми Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України», відповідно до яких громадяни України, які проживають на тимчасово окупованих територіях України, реалізують своє право на житло в цивільному процесі з особливостями, визначеними цим Законом.

Так, відповідно до ст. 1 Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» тимчасово окупована



Російською Федерацією територія України (далі – тимчасово окупована територія) є невід’ємною частиною території України, на яку поширюється дія Конституції та законів України, а також міжнародних договорів, згода на обов’язковість яких надана Верховною Радою України. Правовий статус тимчасово окупованої території, а також правовий режим на тимчасово окупованій території визначаються цим Законом, іншими законами України, а також міжнародними договорами, згода на обов’язковість яких надана Верховною Радою України, принципами та нормами міжнародного права.

Про особливості захисту права на житло на тимчасово окупованій території України йдеться, зокрема, в ст. 4 цього Закону, оскільки передбачено, що на тимчасово окупованій території на строк дії цього Закону поширюється особливий правовий режим вчинення правочинів, реалізації прав і свобод людини і громадянина. Відтак правовий режим тимчасово окупованої території передбачає особливий порядок забезпечення прав і свобод громадян України, які проживають на тимчасово окупованій території. Тобто, нотаріус в нотаріальному процесі, суддя в цивільному процесі, виконавець у виконавчому процесі, медіатор у медіації повинні вчиняти процесуальні дії з урахуванням вимог цього Закону, не порушуючи норм Конституції та цивільного законодавства України.

Так, наприклад, нотаріус при посвідченні договору купівлі-продажу житла, яке розташоване на тимчасово окупованій території вчиняє нотаріальні дії на підконтрольній території України, тобто поза межами тимчасово окупованої території України відповідно до норм українського законодавства з урахуванням імперативних норм Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України».

Такими нормами, зокрема, є ст. 9 цього Закону, в якій передбачено, що будь-які органи, їх посадові та службові особи на тимчасово окупованій території та їх діяльність вважаються незаконними, якщо ці органи або особи створені, обрані чи призначені у порядку, не передбаченому законом. Будь-який акт (рішення, документ), виданий органами та/або особами, передбаченими частиною другою цієї статті, є недійсним і не створює правових наслідків, крім документів, що підтверджують факт народження, смерті, реєстрації (розірвання) шлюбу особи на тимчасово окупованій території, які додаються до заяви про державну реєстрацію відповідного акта цивільного стану. Стаття 11 цього Закону також містить імперативні положення, за якими набуття та припинення права власності на нерухоме майно, яке знаходиться на тимчасово окупованій території, здійснюється відповідно до законодавства України за межами тимчасово окупованої території. У разі неможливості здійснення державним реєстратором повноважень щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на тимчасово окупованій території орган державної реєстрації визначається Кабінетом Міністрів України. На тимчасово окупованій території будь-який правочин щодо нерухомого майна, вчинений з порушенням вимог цього Закону, інших законів України, вважається недійсним з моменту вчинення і не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов’язані з його недійсністю. Крім того нотаріус повинен врахувати й вимоги ст. 11-1 цього Закону щодо забезпечення реалізації права на спадкування.

Як вже зазначалося, ми пропонуємо розглядати захист прав громадян на житло комплексно: від нотаріального процесу, цивільного процесу до виконавчого процесу чи медіації. В кожному із цих юридичних процесів реалізація та захист права на житло має особливості, визначені законом. В юридичній літературі зверталася увага на те, що поняття «цивільстичний процес» є науковою категорією та використовується для узагальнення самостійних цивільних юридичних процесів [4].

Слід також звернути увагу на те, що в юридичній літературі не є поширеним термін «цивільстичний процес», оскільки більшість науковців досліджує складові елементи цивільстичного процесу окремо. Наприклад, М. С. Долинська «Нотаріальний процес» (2019), Л. В. Діденко «Нотаріальний процес як один із видів юридичного процесу» (2023), В. О. Кучер «Цивільний процес» (2016), С. В. Васильєв «Цивільний процес» (2019), С. В. Щербак «Виконавчий процес в Україні: правова природа» (2013) тощо. Разом з тим,



наприклад, О. О. Кармаза має ряд робіт в аспекті захисту прав громадян в цивілістичному процесі: «Поняття та зміст цивілістичного юридичного процесу» (2017), «Захист прав та інтересів громадян у цивілістичному процесі в умовах військового стану та військової агресії росії проти України» (2022) тощо.

Також зазначимо, що «цивілістичний процес» є предметом дослідження вітчизняних вчених (Т. Кучер, С. Фурса, Є. Фурса та ін.). Узагальнивши наукові погляди щодо цивілістичного процесу [5] дійдемо висновку, що цивілістичний процес в аспекті захисту права громадян на житло – це взаємодія та взаємозв'язок юридичних процесів (нотаріального процесу, цивільного процесу та виконавчого процесу), а також процедури медіації як позасудової альтернативної форми захисту прав, в яких у межах, у спосіб та в порядку, що встановлені законом, реалізуються, захищаються та відновлюються права громадян на житло.

Отже, зважаючи на викладене вище, зазначимо, що закон визначає межі, спосіб, порядок та процедуру реалізації та захисту права громадян на житло у цивілістичному процесі. Так, захист прав у нотаріальному процесі відбувається відповідно до Закону України «Про нотаріат», ЦК, Закону України «Про міжнародне приватне право», інших законів України, які регулюють порядок вчинення нотаріальних дій щодо нерухомого майна – житла, у виконавчому процесі – Закону України «Про виконавче провадження», у цивільному процесі – ЦПК, Закону України «Про міжнародне приватне право» та іншими законами, у медіації – Закону України «Про медіацію» тощо.

Ми підтримуємо науковців, які доводять те, що захист прав в цивілістичному процесі може мати змішаний характер. Так, наприклад, у разі коли відповідно до ст. 18 ЦК нотаріус в нотаріальному процесі здійснює захист шляхом вчинення виконавчого напису на борговому документі. При цьому згідно зі ст. 90 Закону України «Про нотаріат» стягнення коштів, обумовлених договором найму (оренди) житла за виконавчим написом, провадиться у порядку, встановленому Законом України «Про виконавче провадження». Отже це дає підстави зробити висновок про те, що після нотаріального процесу слідує виконавчий процес, який взаємодіє та взаємопов'язаний із нотаріальним процесом. Відтак, захист прав громадян на житло у цивілістичному процесі ґрунтується, зокрема, на принципі єдності державних органів при здійсненні ними відповідно до закону захисту прав та інтересів громадян.

Разом з тим, захист права на житло може відбуватися в одному лише юридичному процесі без його взаємодії з іншим юридичним процесом в цивілістичному процесі. Наприклад, лише в нотаріальному процесі. Як от на вимогу осіб письмовий договір найму (оренди) житла може бути посвідчено нотаріально.

Слід також звернути увагу на те, що захист права на житло може відбуватися шляхом медіації, яка може бути пов'язаною чи не пов'язаною із нотаріальним чи цивільним процесом. Такий висновок, зокрема слідує із норм Закону України «Про медіацію» та ЦПК.

Тож, в цивілістичному процесі діє принцип єдності та комплексності захисту, який забезпечується шляхом реалізації органами державної влади, їх посадовими особами повноважень в порядку та в спосіб, та в межах, що передбачені Конституцією та законами України.

Слід також зазначити, що відповідно до Конституції та законів України єдиним державним органом, який вирішує спір щодо житла, є суд. В аспекті дії в Україні воєнного стану для юридичної науки також цікавою є судова практика, яка стосується захисту права на житло в умовах воєнного стану.

Так, наприклад, цікавість викликає в аспекті захисту прав на житло питання щодо виконання рішення суду про звернення стягнення на предмет іпотеки, яке зупиняється на час воєнного стану. Зокрема, у Постанові Верховного Суду від 22 червня 2022 року у справі № 296/7213/15 зазначено, що відповідно до Закону України від 15 березня 2022 року № 2120-ІХ розділ VI «Прикінцеві положення» Закону України «Про іпотеку» доповнено пунктом 5-2 такого змісту: «5-2. У період дії в Україні воєнного, надзвичайного стану та у тридцятиденний строк після його припинення або скасування щодо нерухомого майна (нерухомості), що належить фізичним особам та перебуває в іпотеці за споживчими кредитами, зупиняється дія статті 37 (у частині реалізації права іпотекодержателя на набуття права власності на



предмет іпотеки), статті 38 (у частині реалізації права іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки), статті 40 (у частині виселення мешканців із житлових будинків та приміщень, переданих в іпотеку, щодо яких є судові рішення про звернення стягнення на такі об'єкти), статей 41, 47 (у частині реалізації предмета іпотеки на електронних торгах) цього Закону». Враховуючи, що на момент ухвалення Верховним Судом рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки воєнний стан в Україні триває, виконання рішення суду зупиняється на період дії в Україні воєнного, надзвичайного стану та у тридцятиденний строк після його припинення або скасування. У такому висновку Верховний Суд виходить з того, що згадані норми права не втратили свою чинність, оскільки не були виключені з тексту зазначеного Закону, а спеціальним законом лише запроваджене зупинення виконання цих правил на певний період. Надалі у разі припинення запровадження воєнного стану дія згаданих правил відновиться без окремого рішення та закону [6].

Висновки. Захист та реалізація громадянами права на житло відбувається на підставі норм Конституції України, законів України в нотаріальному процесі, цивільному процесі, виконавчому процесі, а також шляхом медіації. Відтак захист прав у нотаріальному процесі відбувається відповідно до Закону України «Про нотаріат», ЦК, Закону України «Про міжнародне приватне право», інших законів України, які регулюють порядок вчинення нотаріальних дій щодо нерухомого майна – житла, у виконавчому процесі – Закону України «Про виконавче провадження», у цивільному процесі – ЦПК, Закону України «Про міжнародне приватне право» та іншими законами, у медіації – Закону України «Про медіацію» тощо. При регулюванні відносин, пов'язаних із реалізацією громадянами права на житло в цивілістичному процесі слід брати до уваги застереження, яке висловив Конституційний Суд України в своєму рішенні в частині відповідності норм Житлового кодексу України Конституції України та Цивільному кодексу України.

Цивілістичний процес в аспекті захисту права громадян на житло – це взаємодія та взаємозв'язок юридичних процесів (нотаріального процесу, цивільного процесу та виконавчого процесу), а також процедури медіації як позасудової альтернативної форми захисту прав, в яких у межах, у спосіб та в порядку, що встановлені законом, реалізуються, захищаються та відновлюються права громадян на житло.

Список використаних джерел:

1. Законодавчі акти, використані в цій статті, розміщені на Офіційному вебпорталі парламенту України. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/index>
2. Рішення Конституційного Суду України (Велика палата) у справі за конституційним поданням 49 народних депутатів України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень частини другої статті 135 Житлового кодексу Української РСР від 20 грудня 2019 року № 12-р/2019 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/index>
3. Рішення Конституційного Суду України (Велика палата) у справі за конституційним поданням 49 народних депутатів України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень частини другої статті 135 Житлового кодексу Української РСР від 20 грудня 2019 року № 12-р/2019) <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/index>
4. Кармаза О.О. Концепції охорони та захисту житлових прав в Україні: матеріальний та процесуальний аспекти: монографія. Миронівка: ПрАТ «Миронівська друкарня», 2013. 400 с.
5. Наприклад, Кармаза О. О. Взаємодія нотаріального, цивільного та виконавчого процесів у сфері захисту житлових прав громадян в Україні: загальнотеоретичні положення. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право.* 2013. Вип. 21. Ч. 1. Т. 1. С. 224–227.
6. Погрібний С. Житлові спори в умовах воєнного стану: практика Верховного Суду. https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2022_prezent/2022_11_11_Pogribnyi_04_11.pdf

