

УДК 342.7

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.90.1.37>

КОНСТИТУЦІЙНІ ГАРАНТІЇ ТА ЮРИДИЧНИЙ ЗАХИСТ ПРАВА НА ЖИТЛО В УМОВАХ ПОВНОМАСШТАБНОЇ ЗБРОЙНОЇ АГРЕСІЇ РОСІЙСЬКОЇ ФЕДЕРАЦІЇ ПРОТИ УКРАЇНИ: МІЖ ПРАВОМ І РЕАЛЬНІСТЮ

Котенджи Е.О.,
аспірант 1 року навчання
кафедри конституційного права,
Київський національний університет імені Тараса Шевченка
ORCID: 0009-0005-6989-6903
e-mail: eduardkotendzhy@gmail.com

Котенджи Е.О. Конституційні гарантії та юридичний захист права на житло в умовах повномасштабної збройної агресії Російської Федерації проти України: між правом і реальністю.

У статті досліджено трансформацію правової політики України у сфері забезпечення житлових прав її мешканців в умовах збройної агресії Російської Федерації, зокрема зроблено особливий акцент на аналізі захисту житлових прав внутрішньо переміщених осіб (ВПО) та інших постраждалих від війни власників нерухомого майна. У дослідженні викладено, яким чином повномасштабне вторгнення РФ у 2022 році стало фактором, що істотно змінив особливості правового регулювання у сфері гарантування конституційного права на житло. Було проаналізовано процес і наслідки розробки та реалізації нових інституційних механізмів, які держава, втративши можливість фактично гарантувати недоторканість житла на частині своєї території, запровадила з 2022 року. До того ж, у статті оцінено, наскільки ефективно реалізовані юридичні інструменти, здатні компенсувати матеріальні втрати та забезпечити захист прав вразливих категорій населення.

Об'єктом дослідження стало нормативне регулювання та правозастосовні механізми забезпечення житлових прав в умовах воєнного стану. У статті обґрунтовано, що в обставинах збройної агресії здатність держави забезпечувати реалізацію права на житло для вразливих категорій осіб, які втратили власне нерухоме майно або не мають до нього доступу, є одночасно ключовою метою державної політики у сфері житлових прав та критерієм спроможності публічної влади діяти результативно в умовах війни. Робота фокусує увагу на дослідженні та аналізі таких механізмів, як створення Інформаційно-аналітичної системи об'єктів нерухомого майна для забезпечення ВПО житлом, запровадження цифрової системи збору інформації про пошкоджене та знищене нерухоме майно через застосунок «Дія», юридичні новели у процедурах компенсації та впровадження моделі житлових сертифікатів. До того ж, у статті приділено увагу особливостям співпраці України з її міжнародними партнерами, що спрямована на залучення фінансування на цілі житлового забезпечення.

Уперше на основі комплексного аналізу вітчизняного та зарубіжного наукового доробку, а також зразків нормотворчості органів публічної влади України досліджено прогрес, практичну результативність та прогалини у механізмах формування та реалізації державою її житлової політики після 2022 року. У статті аргументовано, що попри конкретні досягнення у формуванні нормативної бази та адаптації ключових цифрових сервісів, захист житлових прав на територіях, де велися або ведуться бойові дії, впроваджується фрагментарно. Зокрема, досі непослідовною лишається реалізація процедур компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна, механізмів дистанційної фіксації руйнувань, а до кінця 2024 року була відсутня єдина система узгодження між обліком внутрішньо переміщених осіб і даними про об'єкти житлового фонду, що доступні для використання ВПО.

Новизна дослідження полягає у системній оцінці нормотворчих ініціатив, проблематики функціонування державних електронних реєстрів і офіційних цифрових сервісів, а також інституційних аспектів розподілу відповідальності між органами публічної влади у сфері забезпечення житлових прав. Проведена в роботі оцінка впровадження житлових сертифікатів та інших механізмів компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна, цифровізації процедур подання та розгляду заяв на компенсацію, синхронізації системи обліку ВПО та системи об'єктів нерухомого майна для забезпечення житлом цієї категорії осіб, а також висновки, досягнуті внаслідок такої оцінки, стали новими для наукової спільноти.

Наголошено, що ефективна та послідовна розробка нормативної бази та впровадження правозастосовних механізмів є свідченням готовності держави відновити свій суверенітет над окупованими регіонами, прикладом якої на практиці є забезпечення доступу постраждалих осіб до механізмів компенсації безвідносно до того, під контролем якої зі сторін конфлікту наразі перебуває відповідна територія.

Результати цього дослідження дозволяють оцінити поточну ефективність юридичного захисту права на житло в умовах російсько-української війни, водночас пропонуючи напрямки вдосконалення правової політики нашої держави у цій сфері. Зокрема, окреслено потребу в законодавчій деталізації процедур дистанційної фіксації руйнувань, розширенні джерел фінансування компенсаційних механізмів, а також у подальшій цифровізації процесів захисту житлових прав ВПО. Аргументи статті та наведені в ній оцінки мають прикладне значення у контексті формування підходів до післявоєнного відновлення, зокрема для структур, що відповідають за компенсаційні механізми та подальшу розробку правової політики у досліджуваній сфері.

Ключові слова: право на житло, внутрішньо переміщені особи (ВПО), Інформаційно-аналітична система об'єктів нерухомого майна для забезпечення внутрішньо переміщених осіб житлом, пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна, житловий сертифікат, компенсаційні механізми.

Kotendzhy E.O. Constitutional guarantees and legal protection of the right to housing under the conditions of the full-scale armed aggression of the Russian Federation against Ukraine: between law and reality.

This article explores the transformation of Ukraine's legal policy in the field of housing rights under the conditions of the armed aggression of the Russian Federation, with a particular emphasis on the protection of the housing rights of internally displaced persons (IDPs) and other property owners affected by the war. The study outlines how the full-scale invasion by the Russian Federation in 2022 became a factor that significantly altered the regulatory framework for guaranteeing the constitutional right to housing. It analyzes the process and consequences of the development and implementation of new institutional mechanisms that the state, having lost the ability to guarantee the inviolability of housing in regions affected by hostilities or temporary occupation, introduced since 2022. Additionally, the article assesses the extent to which the implemented legal instruments are capable of compensating material losses and ensuring the protection of the rights of vulnerable population groups.

The object of the study is the regulatory framework and law enforcement mechanisms for ensuring housing rights under martial law. The article argues that under conditions of armed aggression, the state's ability to realize the right to housing for vulnerable categories of persons who have lost access to or ownership of their property is both a core objective of state housing policy and a key indicator of the public authorities' institutional effectiveness during wartime. The study focuses on the examination and analysis of mechanisms such as the creation of the Information and Analytical System of Real Estate Objects for Providing Housing to IDPs, the launch of a digital platform for reporting damaged and destroyed real estate via the "Diia" application, legal innovations in compensation procedures, and the introduction of the housing certificate model. Furthermore, the article highlights the specificities of Ukraine's cooperation with international partners aimed at mobilizing funding for housing provision.

For the first time, drawing on a comprehensive analysis of domestic and foreign academic research as well as legislative initiatives undertaken by Ukraine's public authorities, the article examines the progress, practical outcomes, and existing gaps in the mechanisms for developing and implementing state housing policy after 2022. The article contends that despite tangible achievements in building the regulatory framework and adapting key digital services, the protection of housing rights in areas

affected by hostilities remains fragmented. In particular, compensation procedures for damaged and destroyed real estate, mechanisms for remote verification of destruction, and — until the end of 2024 — a unified system for reconciling IDP registration data with the housing stock available for IDP use, remain inconsistent or underdeveloped.

The novelty of this study lies in the systemic evaluation of legislative initiatives, the challenges related to the functioning of state electronic registries and official digital services, as well as the institutional aspects of the allocation of responsibilities among public authorities in the field of housing rights provision. The study provides an assessment of the implementation of housing certificates and other compensation mechanisms for damaged and destroyed real estate, the digitalization of procedures for submitting and reviewing compensation claims, the synchronization between the system for registering internally displaced persons and the system for recording real estate assets used to provide housing for this category of citizens. The conclusions reached through this assessment represent a novel addition to academic research.

It is emphasized that effective and coherent development of the legal framework and enforcement mechanisms serves as evidence of the state's readiness to restore sovereignty over occupied territories — in practice, this is reflected in ensuring access to compensation mechanisms for affected individuals, regardless of which party to the conflict currently controls the relevant territory.

The findings of this study allow for an assessment of the current effectiveness of legal protection of the right to housing under the conditions of the Russian-Ukrainian war, while also offering directions for improving Ukraine's legal policy in this field. In particular, the article outlines the need for further legislative elaboration of remote damage verification procedures, diversification of funding sources for compensation mechanisms, and the continued digitalization of housing rights protection processes for IDPs. The arguments and evaluations presented in the article have practical relevance in shaping post-war recovery strategies, especially for institutions responsible for compensation mechanisms and future policy development in the examined area.

Key words: right to housing, internally displaced persons (IDPs), Information and Analytical System of Real Estate Objects for Providing Housing to IDPs, damaged and destroyed real estate objects, housing certificate, compensation mechanisms.

Постановка проблеми. Російське повномасштабне вторгнення поставило українське суспільство та публічну владу перед тими політико-правовими викликами, які до 2022 року не існували взагалі або мали прояв у значно меншому масштабі. Однією з ключових задач для держави стало гарантування закріпленого у Конституції України права на житло та виконання державою взятого на себе зобов'язання створити умови, за яких громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

Оскільки станом на початок 2024 року під окупацією знаходиться 26% території України [1], зокрема одні з найбільш урбанізованих та густонаселених її регіонів, а зона російсько-українського конфлікту з 2022 року охоплює всю територію України, змога держави гарантувати недоторканість житла на своїй території зазнала значного зуження.

По-перше, за даними Міністерства соціальної політики України, станом на червень 2025 року понад 4,5 млн. мешканців нашої держави є внутрішньо переміщеними особами [2], а отже не мають фізичного доступу до свого майна, можливості користуватись або розпоряджатись ним.

По-друге, окупація частини території України унеможливила реалізацію юридичних механізмів захисту права власності та оренди у цих регіонах.

По-третє, за оцінками Світового банку 13% житлового фонду країни було пошкоджено або зруйновано [3], а за повідомленням Віце-прем'єр-міністра з відновлення України — Міністра розвитку громад та територій України, зробленому у липні 2025 року, внаслідок російської агресії постраждало більше 300 тисяч об'єктів житлового фонду [4]. Продовження бойових дій створює ризик подальшого зростання цієї цифри, що безпосередньо впливає на здатність держави забезпечувати конституційну гарантію недоторканості житла. На територіях, які перебувають у зоні бойових дій або наближені до неї, механізми правового захисту житлових прав де-факто не можуть бути реалізовані, адже держава об'єктивно не спроможна гарантувати фізичну безпеку житла, а також недоторканість власності від втручання третіх осіб.

З огляду на це, публічна влада постала перед завданням забезпечити принаймні мінімальний рівень реалізації гарантій недоторканості житла на територіях, де ведуться або велися бойові дії.

Метою цього дослідження є аналіз трансформації та розвитку вітчизняної правової політики у сфері гарантування житлових прав в умовах збройної агресії РФ, зокрема у питаннях забезпечення реалізації права на житло для внутрішньо переміщених осіб та громадян, нерухоме майно яких було пошкоджене чи знищене внаслідок дій держави-агресора. Стаття спрямована на оцінку прогресу та системних прогалин у нормотворчих та правозастосовних механізмах, запроваджених після початку російського повномасштабного вторгнення в Україну, а також покликана сформулювати пропозиції щодо вдосконалення інституційної моделі захисту житлових прав в умовах воєнного стану.

Стан опрацювання проблематики. Нормативним гарантіям та особливостям юридичного захисту права на житло було присвячено низку праць вчених-юристів, що активізували свої наукові дослідження після першого етапу російської агресії проти України та окупації АРК, міста Севастополя і окремих районів Донецької та Луганської областей. Так, протягом попередньої стадії збройного вторгнення РФ, що тривала з 2014 р. по 2022 р., роботи з тематики реалізації права на житло, зокрема внутрішньо переміщеними особами (ВПО), представили вітчизняні науковці А. Бобкова, В. Шеховцова, А. Волкова.

Безпрецедентна ескалація бойових дій та їх масштабування на всю територію України у 2022 році, а також системні виклики глобального масштабу, які Російська Федерація поставила перед світовим правопорядком, архітектурою міжнародної безпеки та механізмами захисту прав людини в умовах збройного конфлікту, зумовили посилення наукового інтересу до зазначеної проблематики серед зарубіжних дослідників. У центрі їх уваги опинилися питання впливу повномасштабної агресії на комплекс соціально-економічних та правових проблем України, політико-правові та економічні реалії інтеграції ВПО в українське суспільство, соціальний захист цієї категорії громадян, з особливою увагою до соціальних виплат та доступу до житла.

Так, американські науковці Джейн Р. Завіска, Бет Мітчнел і Теодор П. Гербер розглядають забезпечення постраждалих від війни громадян житлом як один із інструментів інтеграції ВПО у нові громади на підконтрольній уряду України території [5]. З огляду на це дослідники доходять висновку, що якісно розроблена та стратегічно визначена нормативна і правозастосовна діяльність компетентних органів та посадових осіб України зможе у перспективі досягти більш комплексних соціальних результатів, аніж звичайне забезпечення громадян житлом. Соціально-економічний контекст наслідків російсько-української війни крізь призму внутрішньої міграції та позбавлення значної частини населення можливості користуватись або розпоряджатись своїм нерухомим майном дослідив українсько-американський науковець М. Обрізан [6], тоді як з юридичної точки зору захист права на житло в умовах повномасштабного збройного конфлікту було досліджено у спільній роботі вітчизняної вченої А. Федорової та її чеського колеги О. Гамуляка [7].

Однак попри високу увагу до означеної проблематики, всі згадані дослідження мають низку системних недоліків. З одного боку, фокус на законотворчості та правозастосуванні у цих роботах є опосередкованим. Більшою мірою згадані дослідження, особливо роботи зарубіжних науковців, концентруються на соціальних та інтеграційних аспектах, але мало аналізують правові механізми компенсації, проблематику дистанційної фіксації пошкоджених та зруйнованих об'єктів нерухомого майна та процедурні особливості таких процесів. З іншої сторони, роботи вітчизняних науковців, що стосуються проблем нормотворчості та її впровадження на практиці, були переважно видані до 2022 року, з огляду на що ці матеріали є недостатньо адаптованими до сучасних реалій. Зрештою, нещодавно впроваджені компенсаційні механізми та їх інтеграція з електронними сервісами державних послуг ще не пройшли об'єктивну всебічну оцінку результативності через обмеженість часу їх застосування та поки що недостатню кількість реальних прикладів для визначення їх ефективності. Оскільки згадані юридичні інструменти відносно недавно застосовуються у масштабах, що надають базу для повноцінного аналізу, існує потреба у подальшому системному вивченні їх ефективності, а також правових прогалин та адміністративних бар'єрів на шляху до реалізації житлових прав мешканців України в умовах російського повномасштабного вторгнення.

З огляду на це, у даному дослідженні застосовано низку аналітичних підходів, що дозволяють здійснити системну оцінку сучасної державної політики у сфері житлових прав. Зокрема, методологічною основою роботи стали загальнонаукові та спеціальні юридичні методи, що забезпечили комплексне дослідження нормативної бази, цифрових рішень і процедурних механізмів, які формують житлову політику держави після 2022 року. Використання структурно-функціо-

нального методу дозволило оцінити взаємодію між різними органами публічної влади у процесі гарантування житлових прав мешканцям України, а застосування методу системного аналізу — окреслити неузгодженості між нормотворчими, правозастосовними та цифровими компонентами цієї діяльності. Формально-логічний метод надав змогу оцінити ступінь відповідності прийнятих нормативно-правових актів задекларованим державою цілям у сфері гарантування житлових прав, а також виявити правові прогалини, які перешкоджають реалізації компенсаційних механізмів. Практичним матеріалом для проведення цього дослідження стала офіційна звітність органів влади, статистичні дані, тексти прийнятих і запроваджених нормативних актів, а також база державних реєстрів.

Виклад основного матеріалу. Попри воєнні реалії, Україна вже запровадила низку заходів для забезпечення житлових прав на теперішньому етапі, що окреслили та закріпили основні контури політики та юридичні механізми для повноцінної реалізації наявного потенціалу. Так, наприкінці 2024 року Верховна Рада України прийняла закон «Про внесення змін до деяких законів України щодо додаткових заходів, пов'язаних із забезпеченням внутрішньо переміщених осіб житлом» [8].

Вказаним актом, який передбачав зокрема доповнення закону «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» новими правовими нормами, було значно розширено житлові права згаданої категорії громадян. Принциповою інновацією стало запровадження Інформаційно-аналітичної системи об'єктів нерухомого майна для забезпечення внутрішньо переміщених осіб житлом — єдиної державної системи збору інформації, що реалізується через цифрові сервіси [9]. Таким чином, втративши можливість гарантувати недоторканість житла в окупованих регіонах та на територіях, на яких ведуться бойові дії, держава розробила альтернативний механізм захисту житлових прав внутрішньо переміщених осіб.

Його умови передбачили використання об'єктів різних форм власності, або їх реконструкцію та переобладнання з метою подальшого використання для проживання внутрішньо переміщених осіб. Отже, держава запровадила відкритий доступ до інформації про об'єкти нерухомого майна, за рахунок яких можливо тимчасово відновити права внутрішньо переміщених осіб на житло.

Ці норми, передбачені статтею 4-2 Закону «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» стали логічним продовженням законодавчої новели 2015 року — статті 4-1 Закону, якою було створено Єдину інформаційну базу даних про внутрішньо переміщених осіб [9]. Після створення Інформаційно-аналітичної системи об'єктів нерухомого майна для забезпечення ВПО житлом, було утворено єдину цільову спрямованість цих двох правових механізмів. Тоді як реєстрація ВПО у Єдиній інформаційній базі даних стала передумовою для доступу цієї категорії населення до соціальних гарантій, фінансової допомоги та правового захисту, стаття 4-2 аналізованого закону зосередилася на обліку матеріальних ресурсів, використання яких здатне задовольнити базові права цих осіб на практиці.

Суттєвою прогалиною у вітчизняній законотворчій практиці став той факт, що процес синхронізації персоніфікованого обліку внутрішньо переміщених осіб з обліком матеріальних ресурсів, які можуть бути використані для реалізації права на житло, було започатковано лише через десять років після початку першого етапу російської агресії проти України. До того ж, оскільки ця робота була ініційована майже через три роки після різкого зростання кількості ВПО внаслідок повномасштабного вторгнення у 2022 році, держава протягом окресленого часу не мала змоги своєчасно прогнозувати та задовольняти потреби внутрішньо переміщених осіб у житлі, а отже — максимально результативно формувати цільові програми підтримки та ухвалювати ефективні управлінські рішення щодо розподілу наявних матеріальних ресурсів серед ВПО. Внаслідок цього державна політика з питань забезпечення внутрішньо переміщених осіб житлом залишалася фрагментарною, несистемною та недостатньо гнучкою, що посилювало соціальну напругу у приймаючих громадах через необхідність вирішувати ці питання загальнодержавного значення на місцевому рівні.

При цьому необхідність інтеграції системи обліку ВПО та системи обліку нерухомого майна для забезпечення їх потреб існувала вже на початковому етапі широкомасштабної агресії, коли стало очевидно, що формальної реєстрації переміщених осіб недостатньо для забезпечення їхнього права на житло. Відсутність уніфікованої інформаційної системи даних про доступні матеріальні ресурси та нерухомість істотно ускладнювала здатність держави оперативно реагувати на потреби постраждалого населення та реалізовувати відповідні соціальні гарантії.

Однак подолання цієї законодавчої прогалини не призвело до повного та остаточного вирішення проблем реалізації гарантій житлових прав для внутрішньо переміщених осіб. Оскільки можливість забезпечувати недоторканість і безпеку житла на низці своїх територій державою наразі втрачена, Україна мала на практиці довести, що вона не відмовляється від свого суверенітету над тимчасово окупованими регіонами.

Важливим аргументом на користь готовності офіційного Києва відтворити суверенітет над не-підконтрольними територіями стало запровадження Постановою Кабінету Міністрів України від 26 березня 2022 р. № 380 єдиної державної системи збору інформації про пошкоджене та знищене житло, що реалізується через цифрові сервіси, зокрема державний мобільний застосунок «Дія» [10]. Цей механізм дозволив громадянам фіксувати факти руйнування майна і претендувати на компенсацію за його пошкодження або знищення.

Незважаючи на те, що система фіксації пошкодженого та зруйнованого житла через ресурс «Дія» була встановлена ще на початку 2022 року, створена тоді цифрова інфраструктура стала функціонально завершеною лише у лютому 2023 року завдяки впровадженню законодавчо визначеної моделі відшкодування. Її було оформлено Законом України «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».

Згаданий нормативний акт започаткував нову для українського законодавства систему відшкодування шляхом видачі сертифікатів на придбання об'єкта житлової нерухомості (житлових сертифікатів), а також впровадження інших форм компенсації за знищені та пошкоджені об'єкти нерухомого майна [11]. Закон було синхронізовано з іншими нормативними джерелами – зокрема, шляхом внесення змін до Закону України «Про судовий збір» від його сплати було звільнено осіб, які подають до суду заяви про встановлення фактів, пов'язаних із збройною агресією та тимчасовою окупацією території України, зокрема фактів, що призвели до втрати документів, необхідних для отримання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна внаслідок збройної агресії РФ проти України [12]. Такий крок суттєво зменшив фінансові бар'єри доступу до суду, а інші приклади спрощення судових процедур для фіксації фактів знищення або пошкодження житла дозволили громадянам швидше отримувати необхідні докази для подальшого відновлення прав.

Національні суди почали формувати практику у справах щодо компенсації за зруйноване або пошкоджене житло ще до ухвалення Закону № 2923-IX та внесення вищезгаданих змін до Закону «Про судовий збір». Перший етап російської агресії проти України, внаслідок якого у низці населених пунктів Донеччини та Луганщини було зруйновано частину житлового фонду, спонукав громадян звертатися до суду попри відсутність повноцінно розроблених компенсаторних механізмів.

З 2015 року постраждалі вдавалися до судового захисту своїх житлових прав на підставі діючого на той момент законодавства, зокрема Закону України «Про боротьбу з тероризмом». Фактичним початком формування належної судової практики у справах про відшкодування шкоди, завданої руйнуванням та пошкодженням житла, стало рішення Апеляційного суду Донецької області від 11 жовтня 2017 року № 243/11658/15-ц, в якому суд зазначив: «Враховуючи, що спеціальні нормативно-правові акти щодо відшкодування шкоди особам, які постраждали під час проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях, відсутні, з системного аналізу КЦЗ України та Закону № 638-IV (Закону України «Про боротьбу з тероризмом» - прим. Е.К.) випливає, що вони регулюють подібні за змістом відносини, відповідно до ч. 8 ст. 8 ЦПК України до спірних правовідносин щодо відшкодування позивачу шкоди, заподіяної внаслідок пошкодження приміщення терористичним актом, а саме, щодо механізму визначення розміру відшкодування, слід застосовувати норми ст.86 КЦЗ України, яка узгоджується із ст. 19 Закону № 638-IV.»[13].

Таким чином, судова влада продемонструвала кращу адаптивність до викликів російської збройної агресії та оперативність у гарантуванні порушених житлових прав осіб в умовах відсутності належної реакції законотворців на обставини російсько-української війни. Рішення № 243/11658/15-ц заклало основу для позитивної практики у ряді подібних справ, при розгляді яких суди застосовували як підставу для задоволення позовних вимог статтю 1 Протоколу до Конвенції

про захист прав людини і основоположних свобод, статтю 41 Конституції та статтю 19 Закону України «Про боротьбу з тероризмом» [14, с. 6].

Повномасштабне вторгнення та офіційне визнання Російською Федерацією своєї участі у російсько-українській війні трансформувало українську судову практику у несприятливий для позивачів бік. Не зважаючи на наявність чи відсутність компенсаційного механізму на національному рівні відповідно до певної категорії майна, суди вдалися до практики відмов у задоволенні позовів щодо стягнення майнової та моральної шкоди з Держави Україна [14, с. 10]. Так, Касаційний цивільний суд у своїй Постанові 18 вересня 2024 року у справі № 172/22/23, з одного боку, підтверджує позитивні зобов'язання України у сфері гарантування житлових прав, та зокрема посиляється на Постанову Кабінету Міністрів України від 20 березня 2022 року № 326, якою затверджено Порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії РФ. Однак з іншої сторони, КЦС дійшов висновку, що руйнування майна позивача внаслідок діянь Російської Федерації виключає матеріальну відповідальність України, з огляду на що залишив касаційну скаргу без задоволення [15].

Натомість, національна судова практика вдалася до притягнення РФ до матеріальної відповідальності за агресію через цивільні позови в українських судах. Позови до Російської Федерації про відшкодування майнової та моральної шкоди, завданої збройною агресією РФ, зазвичай задовольняються українськими судами, що продемонстрували як суди першої інстанції (зокрема Рішення Жовтневого районного суду м. Дніпропетровська від 22.04.2025 р. у справі № 201/14004/24), так і Верховний Суд, чия правова позиція з означених питань була викладена у постанові від 29 січня 2025 року у справі № 754/15605/23 [16].

Незважаючи на сталість такої судової практики та її значення як елементу юридичного визнання збройної агресії Російської Федерації, вона залишається радше декларативною з точки зору практичної реалізації права на компенсацію. Реальний механізм виконання рішень українських судів щодо стягнення матеріальної та моральної шкоди з Росії наразі відсутній, а перспективи добровільного виконання таких рішень агресором є нереалістичними. У зв'язку з цим постає необхідність розробки чітких державних стратегій щодо виконання таких рішень у міжнародно-правовій площині – зокрема, через інструменти конфіскації заморожених активів Російської Федерації за кордоном, використання надприбутків від управління цими активами, а також впровадження у координації з міжнародними партнерами України санкцій проти фізичних та юридичних осіб, відповідальних за ведення Росією агресивної війни.

Попри наявність певних позитивних здобутків у судовій практиці, нинішньої нормативної бази досі недостатньо для ефективного та своєчасного гарантування державою житлових прав своїм мешканцям в умовах бойових дій. Протягом 2024 року відбувалася розробка законопроекту про внесення змін до Закону України «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» щодо компенсації знищеного чи пошкодженого майна, що знаходиться на територіях ведення активних бойових дій або тимчасово окупованих Російською Федерацією, а також здійснення законодавчих процедур, необхідних для його прийняття та реалізації. Наприкінці 2024 року процес, необхідний для набрання цим Законом чинності та впровадження відповідних правових механізмів, призупинився на етапі його направлення на підпис Президенту [17], що, у свою чергу, затримало запуск нових інструментів компенсації та їх своєчасне застосування на практиці.

Попри недоліки української законотворчості, держава поживала міжнародну співпрацю з метою гарантування житлових прав внутрішньо переміщеним особам. Так, Уряд України масштабував програму «Житло для ВПО», спрямовану на надання пільгових іпотечних кредитів для переміщених осіб, які втратили житло або змушені були його залишити внаслідок війни. Зокрема, у травні 2025 року було укладено угоду з Банком розвитку Ради Європи (БРРЕ) на суму 50 млн євро, що дозволить приблизно 1100 родинам ВПО отримати власне житло на пільгових умовах до кінця поточного року [18]. Процес залучення Україною фінансування від партнерів є постійним та триваючим у часі – так, у другій половині 2024 року БРРЕ надав нашій державі кредит на суму 100 мільйонів євро, а під час Конференції з відновлення України (URC-2025) у Римі Віце-прем'єр-міністром з відновлення України та Головою БРРЕ було підписано угоду

на аналогічну суму для видачі компенсацій у формі житлових сертифікатів в рамках програми “єВідновлення” [4].

Однак реалізація згаданих правових механізмів на практиці стикається з численними викликами. На територіях, де ведуться бойові дії або які перебувають під тимчасовою окупацією, власники нерухомості не мають доступу до майна, що ускладнює належну фіксацію і документування пошкоджень та руйнувань. Додаткову складність створює невизначеність правового та політичного майбутнього окупованих регіонів, оскільки збереження тривалого контролю з боку держави-агресора над цими територіями фактично унеможлиблює для громадян реалізацію свого права на отримання компенсації за знищені чи пошкоджені об’єкти нерухомості.

З огляду на це, запропонованих та реалізованих державою кроків для повноцінного забезпечення житлових прав внутрішньо переміщених осіб, та зокрема гарантій недоторканості житла в окупованих регіонах та зоні ведення бойових дій наразі недостатньо. Спеціальний правовий режим захисту житлових прав на територіях, де велися або ведуться бойові дії, впроваджується фрагментарно та непослідовно.

До прикладу, ще у березні 2022 року Кабінет Міністрів України своєю Постановою № 380 затвердив Порядок повідомлення інформації про пошкоджене та знищене внаслідок збройної агресії РФ нерухоме майно, зміст якого фактично надавав власникам такого нерухомого майна незалежно від території, на якій воно перебуває, право самостійно подавати до Реєстру пошкодженого та знищеного майна відповідне інформаційне повідомлення [10]. 7 липня 2025 року Кабінет Міністрів затвердив Постанову, яка дозволяє комісіям дистанційно обстежувати зруйноване житло на територіях активних бойових дій [19]. Однак суттєвим недоліком вітчизняної правотворчості залишається те, що відповідні механізми дистанційної фіксації пошкоджень наразі визначені переважно в актах органів виконавчої влади, тоді як їхнього повного та належного законодавчого закріплення досі не відбулося. До того ж, ухвалення законодавчих новел має відбуватися паралельно із пошуканням практичних кроків, зокрема розширенням джерел фінансування компенсаційних механізмів за рахунок використання конфіскованих активів підсанкційних юридичних та фізичних осіб, надприбутків від заморожених активів Центрального банку Росії, а також міжнародних донорських програм.

Висновки. Оскільки в умовах збройної агресії Російської Федерації проблема гарантування недоторканості житла та житлових прав мешканців загалом вийшла з межі традиційних для України правових викликів, наша країна має завершити розробку комплексної системної відповіді на згадану проблематику. Діяльність законодавців повинна синхронізуватися із залученням багатоспектної міжнародної допомоги, пошуком внутрішніх та зовнішніх джерел фінансування компенсаційних механізмів та іншими заходами, де зусилля Верховної Ради України та системи органів виконавчої влади поєднуються із своєчасною реакцією Президента України, а також сприянням та допомогою з боку міжнародних партнерів нашої держави.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Близько 26% території України поки залишаються окупованими Росією – Зеленський. *Укрінформ*. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-politics/3822910-blizko-26-teritorii-ukraini-poki-zalisautsa-okupovanimi-rosieu-zelenskij.html> (дата звернення: 11.07.2025).
2. Скільки в Україні внутрішньо переміщених осіб у 2025 році: актуальна статистика ВПО за областями. *Апостроф*. URL: <https://apostrophe.ua/ua/news/society/2025-06-09/skilky-v-ukraini-vpo-u-2025-rotsi-aktualna-statystyka-za-oblastyamy/344695> (дата звернення: 11.07.2025).
3. Вартість відбудови України тепер оцінюється у \$524 млрд. *Deutsche Welle*. URL: <https://www.dw.com/uk/vartist-vidbudovi-ukraini-teper-ocinuetsa-u-524-mlrd-dolariv/a-71743048#> (дата звернення: 11.07.2025).
4. Україна та БРРЄ підписали угоду на €100 млн для видачі компенсацій за знищене житло в рамках програми “єВідновлення”. *Урядовий портал*. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/ukraina-ta-brrie-pidpysaly-uhodu-na-100-mln-dlia-vydachi-kompensatsii-za-znyshchene-zhytlo-v-ramkakh-prohramy-ievidnovlennia> (дата звернення: 11.07.2025).
5. Jane R. Zavisca, Beth Mitchneck, Theodore P. Gerber. Housing and integration of internally displaced persons: The case of Ukraine in 2018. URL: <https://www.frontiersin.org/journals/>

- human-dynamics/articles/10.3389/fhumd.2023.1086064/full (дата звернення: 24.07.2025).
6. Maksym Obrizan. Poverty, Unemployment and Displacement in Ukraine: three months into the war. URL: <https://ideas.repec.org/p/arx/papers/2211.05628.html> (дата звернення: 24.07.2025).
7. Alla Fedorova, Ondrej Hamulák. Social Rights of Internally Displaced Persons in Ukraine: New Challenges in The Context of Russian Full Scale Military Aggression. URL: <https://sciendo.com/article/10.2478/iclr-2023-0019> (дата звернення: 24.07.2025).
8. Про внесення змін до деяких законів України щодо додаткових заходів, пов'язаних із забезпеченням внутрішньо переміщених осіб житлом : Закон України від 20.11.2024 р. № 4080-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4080-20#Text> (дата звернення: 11.07.2025).
9. Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб : Закон України від 20.10.2014 р. № 1706-VII: станом на 4 квітня 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1706-18#Text> (дата звернення: 11.07.2025).
10. Про збір, обробку та облік інформації про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України: Постанова Кабінету Міністрів України від 26.03.2022 р. № 380: станом на 23 червня 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/380-2022-%D0%BF#Text> (дата звернення: 11.07.2025).
11. 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 р. № 2923-IX: станом на 11 грудня 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text> (дата звернення: 11.07.2025).
12. Про судовий збір: Закон України від 08.07.2011р. № 3674-VI: станом на 20 січня 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3674-17#n292> (дата звернення: 11.07.2025).
13. Рішення Апеляційного суду Донецької області від 11 жовтня 2017 року у справі № 243/11658/15-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/69498996> (дата звернення: 28.07.2025).
14. Огляд національної судової практики щодо компенсації за зруйноване (пошкоджене) житло. Національна платформа стійкості та згуртованості, Українська Гельсінська спілка з прав людини. Київ. 2025. 30 с.
15. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 18 вересня 2024 року у справі № 172/22/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/121925074> (дата звернення: 28.07.2025).
16. В. Поліщук. Компенсація за майно, яке розташовано на тимчасово окупованій території. Higher School of Advocacy. 2025. URL: <https://www.hsa.org.ua/blog/kompensaciia-za-mainoiake-roztasovano-na-timcasovo-okupovanii-teritoriyi> (дата звернення: 28.07.2025).
17. Проект Закону про внесення змін до Закону України «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» щодо компенсації знищеного чи пошкодженого майна, що знаходиться на територіях ведення активних бойових дій або тимчасово окупованих Російською Федерацією: № 11161 від 10.04.2024, Верховна Рада України, IX скликання. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/43982> (дата звернення: 11.07.2025).
18. Житло для понад тисячі родин ВПО: результати програми пільгового іпотечного кредитування. *Міністерство розвитку громад та територій України*. URL: <https://mindev.gov.ua/news/zhytlo-dlia-ponad-tysiachi-rodyn-vpo-rezultaty-prohramy-pilhovoho-ipotechnoho-kredytuvannia> (дата звернення: 11.07.2025).
19. Затверджено механізм дистанційного обстеження знищеного житла на територіях активних бойових дій. *Міністерство розвитку громад та територій України*. URL: <https://mindev.gov.ua/news/zatverdzheno-mekhanizm-dystantsiinoho-obstezhennia-znyshchenoho-zhytla-na-terytoriiakh-aktyvnykh-boiovykh-dii> (дата звернення: 11.07.2025).