



Юрій Заїка,
доктор юридичних наук, професор,
головний науковий співробітник
Відділу приватного права і процесу,
Науково-дослідний інститут
приватного права і підприємництва
імені академіка Ф. Г. Бурчака
Національна академія
правових наук України,
Київ, Україна
<https://orcid.org/0000-0003-1946-3171>
e-mail: u.a.zaika@gmail.com

УДК 347.254

<https://doi.org/10.69724/2786-8834-2026-9-2-88-110>

КОМПЕНСАЦІЙНІ МЕХАНІЗМИ У ЖИТЛОВИХ ПРАВОВІДНОСИНАХ: ВІД СОЦІАЛЬНИХ ГАРАНТІЙ ДО ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВОГО ЗАХИСТУ

Анотація

Стаття присвячена з'ясуванню правової природи та специфіки інституту компенсації в умовах оновлення житлового законодавства України. Автором обґрунтовано роль компенсації як інструменту захисту житлових прав та класифіковано її форми за підставами виникнення: а) забезпечення блага (кошти на придбання житла); б) покриття видатків при реалізації права (вимушена оренда); в) відшкодування за припинення права на житло чи його частку; г) відновлення майна, знищеного внаслідок військових дій. Доведено, що компенсація постає еквівалентом втрачених благ, а її метою є соціалізація житлового права через заміщення відсутності житла іншими матеріальними благами.

Особливу увагу приділено формам компенсації, які в умовах воєнного стану та відбудови реалізуються не лише грошовими виплатами, а й у натуральній формі: наданням житлових сертифікатів, виконанням будівельних робіт чи проектуванням. Констатовано, що категорія «справедлива компенсація» є абстрактною, оскільки її зміст залежить від економічного стану держави та індивідуального сприйняття блага особою. У роботі виявлено критичні недоліки існуючих механізмів компенсації житлових благ. Зокрема, обґрунтовано, що компенсація за оренду житла військовослужбовцями не відповідає ринковим реаліям через прив'язку до заниженого прожиткового мінімуму. Запропоновано впровадження регіональних коефіцієнтів та перегляд методології визначення базових соціальних стандартів. Також доведено необхідність удосконалення черговості виплат членам сімей захисників України, оскільки чинний порядок не повною мірою узгоджується з принципами сімейного та спадкового права. Зроблено висновок, що компенсація має трансформуватися у комплексний та соціально справедливий механізм відновлення майнового стану особи.

Ключові слова: *право на житло, житлові правовідносини, соціальні гарантії, компенсаційні механізми, цивільно-правовий захист, грошова компенсація, соціальна справедливість.*

Вступ

Право на житло є фундаментальним соціально-економічним правом людини, яке закріплене в міжнародних актах та Конституції України, що покладає на державу обов'язок забезпечити належний рівень життя громадян відповідно до світових стандартів. Для вступу в ЄС Україна має привести своє законодавство у відповідність до Хартії основних прав ЄС та Європейської соціальної хартії. Ключовим етапом початку цього процесу став Закон України «Про основні засади житлової політики» (2026 р.), який фактично заклав підґрунтя для переходу до сучасної європейської моделі правового регулювання житлових відносин.

Метою статті є з'ясування правової природи та специфіки інституту компенсації в умовах оновлення житлового законодавства України.

Для досягнення мети сформульовано такі *завдання*: визначити теоретико-правові засади основи житлових правовідносин; обґрунтувати роль компенсації як інструменту захисту житлових прав; класифікувати форми компенсації за порушення або обмеження таких прав.

Методи дослідження. Для вивчення обраної теми використано комплекс наукових підходів: діалектичний — для аналізу еволюції компенсаційних механізмів (від державної допомоги до інструменту захисту житлових прав); догматичний — для з'ясування змісту поняття «компенсація» та уточнення його правової сутності; системно-структурний — для класифікації видів компенсацій за їх правовою природою; формально-юридичний — для обґрунтування пропозицій щодо внесення змін до чинних нормативно-правових актів.

Аналіз останніх публікацій та досліджень, ступінь розробленості проблеми

Складність обраної проблематики зумовлена її міжгалузевим і міжінституційним характером. Наукові розвідки у цій сфері доцільно розподілити за двома ключовими напрямками. Перший охоплює фундаментальні засади цивільного права щодо природи компенсації (І. А. Безклубий, Р. А. Майданик, І. В. Спасибо-Фатєєва, Є. О. Харитонов, О. І. Харитонова)¹, де визначальне місце посідає колективна монографія «Трактат про компенсацію» (2026) за загальною редакцією І. В. Спасибо-Фатєєвої². Це видання об'єднало представників провідних цивілістичних шкіл і суддівського корпусу, представивши системний погляд на інститут компенсації. Другий напрям досліджень зосереджений на механізмах реалізації конституційного права на житло та відповідних компенсаційних виплатах (О. Є. Аврамова, М. К. Галянтич, О. О. Кармаза, Є. О. Мічурін, В. В. Кочин)³.

¹ Відповідальність у приватному праві : монографія / І. Безклубий, Н. Кузнєцова, Р. Майданик та ін. ; за заг ред. І. Безклубого. К. : Грамота 2014. 416 с.; Майданик Р. А. Розвиток приватного права України : монографія. К.: Алерта, 2016. 226 с.; Харитонов Є. О., Харитонова О. І. Приватне право як концепт. Т. IV : Від ідеї до реалізації : монографія. Одеса : Фенікс, 2021. 632 с.

² Трактат про компенсацію в праві : *монографія* / І. В. Спасибо-Фатєєва, Г. В. Анісімова, С. О. Глотов та ін. ; за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ECUS, 2026. 544 с.

³ Аврамова О. Є. Візія житлового права: людина та держава : *монографія*. Київ : НДІ приват. права і підприємництва ім. акад. Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2025. 198 с. ; **Правові засади реформування житлового законодавства України в сучасних умовах : монографія**, за заг. ред.

З огляду на потребу в оновленні законодавства, особливого значення набувають сучасні розвідки щодо стану та основних напрямків розвитку житлового законодавства⁴. Водночас ухвалення Закону «Про основні засади житлової політики» (2026)⁵, який визначає пріоритетами забезпечення громадян доступним житлом, подолання бездомності, прозорість оренди та впровадження механізмів компенсації за зруйноване майно, зумовлює необхідність перегляду фундаментальних концепцій житлового права та вдосконалення його теоретичної бази.

Результати дослідження

Житлові правовідносини

Для забезпечення належного рівня життя держава має створити умови для задоволення базових потреб людини — у харчуванні, воді, одязі, житлі, безпеці та соціальному захисті. Наявність житла є однією з визначальних умов нормальної життєдіяльності фізичної особи, що підтверджується міжнародно-правовими актами. Так, у ст. 25 Загальної декларації прав людини (1948) проголошено, що: кожна людина має право на такий життєвий рівень, включаючи їжу, одяг, житло, медичний догляд та необхідне соціальне обслуговування, який є необхідним для підтримання здоров'я і добробуту її самої та її сім'ї⁶.

Аналогічне положення міститься у ст. 11 Міжнародного пакту про економічні, соціальні і культурні права (1966), відповідно до якої держави-учасниці визнають право кожного на достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що включає достатнє харчування, одяг і житло, а також на неухильне поліпшення умов життя⁷.

М. К. Галянтича. К. : Юрінком Інтер, 2023. 298 с. ; **Кармаза О. О. Концепції охорони та захисту житлових прав в Україні**: матеріальний та процесуальний аспекти: *монографія*. Миронівка : Миронів. друкарня, 2013. 400 с. ; Реалізація прав людини в житловій сфері: концепція нормативно-правового забезпечення : *монографія*. За заг. ред. В. В. Кочина. К.: НДІ приват. права і підприємництва ім. акад. Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2024. 260 с.

⁴ Кочин В. В. Суспільний та правовий порядок: тенденції регулювання приватних відносин у житловій сфері // *Приватне право і підприємництво*. 2024. Вип. 24. Ч. 1. С. 192–199. URL: <https://doi.org/10.32849/2409-9201.2024.24.26>; Мічурін Є. О. Житлове право України: виклики сьогодення та реалії воєнного часу. *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна*. Серія «Право». Випуск 39, 2025. С. 235–240. DOI: <https://doi.org/10.26565/2075-1834-2025-39-24>; Teremetskyi, V., Avramova, O., Maikut, K., Tserkovna, O., & Kramar, R. (2024). Current situation and transformation ways of housing policy in Ukraine. *Social & Legal Studios*, 7(1), 164–173. <https://doi.org/10.32518/sals1.2024.164>.

⁵ Про основні засади житлової політики. Закон України від 13 січня 2026 р. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4751-20#Text> (дата звернення: 15.02.2026).

⁶ Загальна декларація прав людини. Прийнята і проголошена резолюцією 217 А (III) Генеральної Асамблеї ООН від 10 грудня 1948 року. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_015#Text (дата звернення: 15.03.2026).

⁷ Міжнародний пакт про економічні, соціальні і культурні права. Прийнято 16 грудня 1966 року Генеральною Асамблеєю ООН. Ратифікований Україною 19.10.1973. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_042#Text (дата звернення: 15.03.2026)

КОМПЕНСАЦІЙНІ МЕХАНІЗМИ У ЖИТЛОВИХ ПРАВОВІДНОСИНАХ:

Житлові правовідносини є формою реалізації конституційного права на житло, спрямованою на задоволення природних потреб людини. Потреба людини у житлі є абсолютною, оскільки не має жодної альтернативи⁸.

В. П. Маслов вважав, що житлові відносини складаються у процесі задоволення громадянином своїх житлових потреб⁹. Аналіз житлового законодавства дає підстави стверджувати, що, оскільки воно регулює як майнові, так і немайнові відносини, поняття «житлові відносини» охоплює різні за змістом суспільні відносини, об'єднані спільним об'єктом правового регулювання — житлом.

Під житлом у цьому контексті слід розуміти не лише житло як матеріальний об'єкт, тобто приміщення, включене у встановленому порядку до складу житлового фонду і призначене для проживання, а й порядок його отримання, придбання, експлуатації, обслуговування та ремонту. Житлові відносини не обмежуються лише єдиним об'єктом — житлом. Ознаки житлових відносин можуть мати будь-які суспільні відносини, дотичні до цього об'єкта, зокрема ті, що за своїм основним змістом виступають як інвестиційні, деліктні чи компенсаційні.

У результаті правового регулювання нормами житлового права певні суспільні відносини набувають юридичної форми та перетворюються на житлові правовідносини. За своєю правовою природою житлові правовідносини є неоднорідними. Це зумовлено тим, що житлові права фізичних осіб становлять складову предмета правового регулювання багатьох галузей права. Це відносини, які виникають у зв'язку:

- із забезпеченням громадян житловими приміщеннями;
- із користуванням житловим приміщенням;
- користуванням службовим жилим приміщенням, гуртожитками, іншим спеціалізованим житлом;
- із управлінням, експлуатацією, забезпеченням схоронності, ремонтом житлових приміщень;
- із приватизацією жилих приміщень;
- із житлово-комунальним обслуговуванням;
- відповідальністю за порушення житлового законодавства.

Тож «житлові правовідносини» — це родове поняття, яке охоплює різні види відносин, що виникають із приводу житла, зокрема, відносини щодо володіння, користування та розпорядження житловими приміщеннями, надання житлових приміщень, управління та експлуатації житлового фонду тощо.

Також житловими відносинами охоплюються і механізми здійснення права на житло, його охорона і захист, включаючи відшкодування збитків, упущеної вигоди та отримання компенсаційних виплат.

⁸ Див.: Заїка Ю. О., Скрипник В. Л. Право на житло і пряма дія норм Конституції. Український конституціоналізм: історія становлення та перспективи розвитку : монографія / за заг. ред. В. Л. Скрипника ; МОН України, Кременчуг. нац. ун-т ім. Михайла Остроградського. Харків : Право, 2023. С. 129. DOI: <https://doi.org/10.31359/9789669985255>

⁹ Див.: Маслов В. Ф. Защита жилищных прав граждан. Х.: Изд-во Харьк. ун та, 1970. 208 с. С. 3.

Особливість компенсаційних виплат у житлових правовідносинах

Метою сучасної державної житлової політики забезпечення житлом має стати встановлення належних умов відновлення житлового фонду, формування компенсації, позови щодо реституції та компенсації¹⁰.

Використання компенсаційного механізму у житлових правовідносинах є важливим засобом захисту законних прав громадян. Особливості процедури виплат зумовлюються природою блага, відсутність якого компенсується, а також підставами та межами таких виплат. Неправильне визначення розміру компенсації може призвести до дискредитації самого механізму: заниження суми зменшує ефективність захисту, тоді як завищення створює ризики зловживань і порушує принцип справедливості. Виважений, економічно обгрунтований підхід до розрахунку компенсацій сприяє формуванню ефективної й справедливої системи відшкодувань у житловій сфері.

У ст. 35 Закону України «Про основні засади житлової політики» законодавець розглядає компенсацію як спосіб захисту права на житло осіб, житло яких належало їм на праві власності та було пошкоджено або знищено (зруйновано) внаслідок збройної агресії, терористичних актів, бойових дій, диверсій, внутрішніх або міжнародних конфліктів, надзвичайних ситуацій, і, відповідно, мають право на поновлення порушених майнових прав шляхом відновлення житла в рамках реалізації відповідних програм або надання компенсації.

Проте виплата компенсації не обмежується наведеними випадками.

Компенсаційні виплати у житлових правовідносинах мають особливе призначення: вони покликані замінити відсутнє майнове або немайнове благо певною грошовою чи натурально-грошовою сумою і, як виняток, виконанням певних робіт, що надасть змогу особі подолати наслідки неможливості користування житлом чи його корисними властивостями.

За попереднього ладу основною формою забезпечення житлових потреб громадян було надання житла у користування. Проте соціально-економічні зміни, що відбулися в нашій країні, спричинили появу нових форм реалізації права на житло за допомогою надання грошових коштів, призначених для придбання громадянами житлових приміщень у власність шляхом купівлі-продажу, укладанням договорів іпотеки, договорів оренди.

У соціальній, правовій державі право на житло не зводиться до обов'язку публічних органів безпосередньо надавати житло кожному громадянину. Його зміст полягає у формуванні державою правопорядку (зокрема, системи нормативно-правових актів), який має сприяти існуванню достатнього життєвого рівня (гідних умов життя людини) відповідно до наявних соціально-економічних умов розвитку суспільства¹¹.

¹⁰ Механізм цивільно-правового регулювання особистих немайнових відносин в умовах євроінтеграції: монографія / за ред. М. К. Галянтича, Ю. О. Заїки. Київ: НДІ приват. права і підприємництва ім. акад. Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2022. С. 268–269.

¹¹ Кочин В. В. Моделі правового регулювання у житловій сфері. Реалізація прав людини в житловій сфері: концепція нормативно-правового забезпечення: монографія / за заг. ред. В. В. Кочина. Київ: НДІ приват. права і підприємництва ім. акад. Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2024. С. 17.

КОМПЕНСАЦІЙНІ МЕХАНІЗМИ У ЖИТЛОВИХ ПРАВОВІДНОСИНАХ:

Можливість виплати грошової компенсації як способу захисту цих прав засвідчує універсальність такого механізму у відновленні як майнових, так і немайнових прав у житловій сфері.

У цьому контексті *грошова компенсація* окремим категоріям громадян, яка є формою заміни зобов'язання держави щодо надання житла в натурі, становить дієвий механізм реалізації державних соціальних зобов'язань у житловій сфері.

Житлове право як комплексна галузь поєднує норми конституційного, цивільного, адміністративного, фінансового, земельного права, а також права соціального забезпечення.

Специфіка правового регулювання житлових відносин зумовлює і характер компенсаційних виплат у цій сфері, що можуть здійснюватися:

- а) для забезпечення задекларованого блага (наприклад, кошти на придбання житла);
- б) як повне чи часткове покриття витрат, понесених особою у зв'язку з реалізацією права на отримання блага (у разі вимушеної оренди);
- в) за припинення (добровільне чи примусове) суб'єктивного права на житло або його частку (зокрема, у разі вилучення земельної ділянки чи будинку для суспільних чи державних потреб або припинення права власності на частку у спільному майні);
- г) у зв'язку з пошкодженням, втратою або знищенням майна внаслідок стихійного лиха чи військових дій.

Особливістю компенсації у житлових правовідносинах є те, що вона може надаватися не лише у традиційній формі — шляхом грошових виплат, а й у певних випадках у формі виконання робіт, пов'язаних з будівництвом, розроблення проектної документації, проведення її експертизи чи придбання будівельної продукції для виконання відповідних робіт.

Компенсації військовослужбовцям за житло

Серед чинників мотивації до проходження військової служби, поряд із грошовим забезпеченням, забезпечення військовослужбовця житлом є одним із ключових факторів, що сприяють вибору військової кар'єри.

Стаття 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей»¹² містить гарантії реалізації житлових прав військовослужбовцями, зокрема щодо забезпечення військовослужбовців жилими приміщеннями або за їх бажанням грошовою компенсацією за належне їм для отримання жиле приміщення.

У 2004 р. Уряд затвердив Порядок кредитування будівництва та придбання житла для військовослужбовців Збройних Сил та інших військових формувань¹³, в якому передбачено, що військовослужбовці мають право на одержання кредитів для будівництва або придбання житла на строк до 20 років з погашенням за рахунок

¹² Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей : Закон України від 20.12.1991 № 2011-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2011-12#Text> (дата звернення: 15.03.2026)

¹³ Порядок кредитування будівництва та придбання житла для військовослужбовців Збройних Сил та інших військових формувань : затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 28.01.2004 № 88. URL: <https://www.kmu.gov.ua/nras/4357141> (дата звернення: 15.03.2026).

коштів, передбачених у державному бюджеті військовим формуванням для будівництва або придбання житла, з урахуванням вислуги років: для тих, хто прослужив понад 15 років, — 50 %, понад 20 років – 75 %, понад 25 років — 100 % кредиту. Одним із елементів такого механізму є Реєстр компенсації кредитів — щомісячний розрахунок обґрунтування суми коштів, що підлягає компенсації. Нормативний розмір площі житла, що застосовується для розрахунку компенсації кредиту для будівництва або придбання житла для військовослужбовця і членів його сім'ї, відомості про яких занесені до особової справи військовослужбовця, визначається виходячи з установлених законодавством норм загальної та житлової площі.

Зазначимо, що при визначенні розміру компенсації при придбанні житла (від 25 до 100 %) необхідно брати до уваги й Індекс доступності житла (Housing Affordability Index), тобто економічний показник, який відображає здатність типової сім'ї дозволити собі придбати житло за ринковою ціною. Так, скажімо, у Данії цей індекс становить 4,7 річних доходів, у Польщі — 7,9¹⁴.

З метою забезпечення військовослужбовців постійним житлом держава здійснює комплекс організаційно-правових та соціально-економічних заходів. Необхідність таких дій зумовлена специфікою проходження військової служби, яка, як правило, не має сталого територіального закріплення. Тож військовослужбовці мають бути наділені можливістю отримання або придбання житла в обраному регіоні, а також реалізації свого права на житло за рахунок держави шляхом надання відповідної грошової компенсації.

Компенсація військовослужбовцям за оренду житла

Особливість компенсаційних виплат військовослужбовцям (на придбання й оренду житла) полягає не лише в тому, що законодавець у такий спосіб задовольняє потреби військовослужбовців і членів їхньої сім'ї в житлі, а й в намаганні нівелювати або мінімізувати соціальні ризики цієї категорії громадян.

У ст. 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» зазначено, що для військовослужбовців офіцерського складу у разі відсутності службового жилого приміщення військова частина зобов'язана орендувати житло для забезпечення ним військовослужбовців та членів їх сімей або за їх бажанням виплачувати *грошову компенсацію* за піднайм (найм) жилого приміщення.

Найвний у вітчизняному праві інститут службового житла не має зарубіжних аналогів і виник як спосіб задоволення житлових потреб осіб, які працюють в органах державної влади, органах місцевого самоврядування, на підприємствах чи установах або при проходженні служби саме на час виконання трудових (службових) обов'язків.

Зазначимо, що поняття «службове жиле приміщення» є штучним правовим утворенням. Це свого роду умовна назва житла, яке надається визначеній у суспільстві категорії осіб залежно від їх трудової діяльності¹⁵.

Виплати військовим за оренду житла були передбачені розпорядженням Уряду від 14.03.1995 р. «Про грошову компенсацію військовослужбовцям за піднайом (на-

¹⁴ EUROSTAT. URL: <https://ec.europa.eu/eurostat> (дата звернення: 15.03.2026).

¹⁵ *Житлове право: навч. посіб. / за ред. В. С. Гопанчука, Ю. О. Заїки. Київ: Істина, 2003. С. 126.*

КОМПЕНСАЦІЙНІ МЕХАНІЗМИ У ЖИТЛОВИХ ПРАВОВІДНОСИНАХ:

йом) житла»¹⁶, де розмір компенсації встановлювався у м. Києві — два прожиткові мінімуми для працездатних осіб, в обласних центрах — півтора розміри, в інших населених пунктах — один розмір прожиткового мінімуму.

Порядок виплати компенсації за оренду житла було змінено урядовою постановою від 26.06.2013 р., що розширила коло осіб, які набувають права на виплату грошової компенсації за піднайом ними житлових приміщень. Зокрема, окрім військовослужбовців ЗСУ, це право надано й Національній гвардії, Службі безпеки, розвідувальним органам, Державній прикордонній службі та деяким іншим особам¹⁷.

За наведеною постановою «військовослужбовцям грошова компенсація виплачується щомісяця (у поточному місяці за попередній) у розмірі, який не перевищує: у м. Києві — двох розмірів прожиткового мінімуму для працездатних осіб, встановленого на 1 січня календарного року; у містах Сімферополі, Севастополі та обласних центрах — півтора розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб, встановленого на 1 січня календарного року; в інших населених пунктах — одного розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб, встановленого на 1 січня календарного року.

При цьому військовослужбовцям за наявності в них трьох і більше членів сім'ї зазначені розміри грошової компенсації збільшуються в 1,5 раза.

Виплата грошової компенсації військовослужбовцям здійснюється у межах відповідних бюджетних призначень, передбачених відповідними силовими структурами (п. 1 Порядку¹⁸).

Метою призначення такої грошової компенсації у площині задоволення житлових потреб військовослужбовців і членів їх сімей є спроба держави перекласти свій обов'язок з реалізації цієї категорією осіб належного їм задекларованого блага — житла, на самих осіб, яким це благо повинно належати, і нівелювання негативних наслідків, пов'язаних із цим, шляхом грошової виплати.

¹⁶ Про грошову компенсацію військовослужбовцям за піднайом (найом) житла: Постанова Кабінету Міністрів України від 14.03.1995 № 175. Постанова втратила чинність на підставі Постанови Кабінету Міністрів України № 450 від 26.06.2013) <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/450-2013-%D0%BF/ed20170512#Text> (дата звернення: 15.03.2026).

¹⁷ Про розмір і порядок виплати грошової компенсації військовослужбовцям Збройних Сил, Національної гвардії, Служби безпеки, розвідувальних органів, Державної прикордонної служби, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації, Державної спеціальної служби транспорту, Управління державної охорони та військовослужбовцям, відрядженим до Міністерства освіти і науки, Державного космічного агентства, за піднайом (найом) ними житлових приміщень: Постанова Кабінету Міністрів України від 26.06.2013 № 450. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/450-2013-%D0%BF#Text> (дата звернення: 15.03.2026).

¹⁸ Про розмір і порядок виплати грошової компенсації військовослужбовцям Збройних Сил, Національної гвардії, Служби безпеки, розвідувальних органів, Державної прикордонної служби, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації, Державної спеціальної служби транспорту, Управління державної охорони та військовослужбовцям, відрядженим до Міністерства освіти і науки, Державного космічного агентства, за піднайом (найом) ними житлових приміщень: Постанова Кабінету Міністрів України від 26.06.2013 № 450. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/450-2013-%D0%BF#Text> (дата звернення: 15.03.2026).

Проте, оскільки з 01.01.2026 р. прожитковий мінімум для працездатних осіб становить 3328 грн на місяць, то грошова компенсація сім'ї військовослужбовця за оренду квартири, скажімо, в Одесі, Львові чи в Харкові дорівнює 4 992 грн, що, звичайно, недостатньо, адже лише частково може покрити фактичні витрати на оренду житла. Розмір такої компенсації повинен створювати реальні умови для задоволення потреби у житлі, тому має відповідати дійсним витратам. Проблема, що заважає обгрунтованому і своєчасному перегляду розміру прожиткового мінімуму та його відповідності фактичним мінімальним витратам на проживання, — це прив'язка виплат окремим посадовцям до розміру мінімального прожиткового мінімуму, що стає штучною перешкодою для його збільшення. Водночас розмір прожиткового рівня повинен визначатися по регіонах України і окремо в м. Києві¹⁹.

Визначений розмір компенсації за житло практично не враховує склад сім'ї, у надзвичайно не вигідному становищі опиняються сім'ї багатодітних військовослужбовців, що нівелює спроби держави замінити надання житла грошовою компенсацією.

Компенсація військовослужбовцям за кредити, забезпечені предметом іпотеки

Відповідно до п. 7-1 ст. 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей», військовослужбовці у разі укладення першого контракту мають право на компенсацію 50 відсотків першого внеску за кредитом, забезпеченим предметом іпотеки відповідно до Умов забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України, та додатково 100 тисяч гривень після першого року військової служби, та ще 100 тисяч гривень — після другого.

Компенсація надається військовослужбовцю лише один раз протягом усього часу проходження ним військової служби.

Порядок та умови надання військовослужбовцям такої компенсації визначаються Кабінетом Міністрів України²⁰.

Незважаючи на те, що ст. 12 Закону «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» була доповнена ще 11.04.2024 р. пунктом 7-1, Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо окремих питань проходження військової служби, мобілізації та військового обліку» нині виплати такої компенсації не проводяться, оскільки порядок їх отримання урядом ще не визначено.

¹⁹ Див.: Заїка Ю. О. Прожитковий мінімум як показник соціального захисту громадян. Актуальні проблеми приватного та публічного права : матеріали VI Міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 95-річчю від дня народж. чл.-кор. НАПрН України, акад. Міжнар. кадр. акад., засл. діяча науки України, д-ра юрид. наук, проф. Процевського О. І. Ломжа – Харків, 29 берез. 2024 р. / наук. ред.: А. Енглер-Якуб'як, О. Коваленко, П. Якуб'як ; Ломжа : Міжнар. акад. прикл. наук у Ломжі, Республіка Польща ; Харків : Харків. нац. педагог. ун-т ім. Г. С. Сковороди, Україна. Харків, 2024. С. 238–241.

²⁰ Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей : Закон України від 20.12.1991 № 2011-XII. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2011_12#Text (дата звернення: 15.03.2026).

Компенсації родинам загиблих військовослужбовців

Проте навіть за наявності запропонованих механізмів не всі особи серед захисників України та членів їх сімей можуть ними скористатися через обмеженість фінансової спроможності таких осіб для часткової сплати вартості будівництва (придбання) доступного житла або виплати іпотечного житлового кредиту навіть за наявності грошових компенсацій, через недостатній обсяг фінансування державних програм забезпечення доступним житлом²¹. Ці проблеми постають для сім'ї військовослужбовця і в разі його загибелі або смерті.

У березні 2023 р. Урядом прийнято спеціальну постанову, яка встановлює порядок забезпечення житлом деяких категорій осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України, а також членів їхніх сімей²², та затверджено Порядок виплати грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення деяким категоріям осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України, а також членам їх сімей²³.

Право на отримання грошової компенсації мають особи зі статусом члена сім'ї ветерана війни, які перебувають на квартирному обліку, **за вісьмома категоріями у порядку черговості**: дружина (чоловік) та неповнолітні діти, які проживають разом із батьками; діти, які проживали окремо; повнолітні діти без власних сімей; батьки; повнолітні діти з інвалідністю з дитинства; повнолітні сироти; дружина (чоловік), позбавлені батьківських прав або такі, які не позбавлені батьківських прав, але проживають окремо від дітей; утриманці особи, яка загинула і у зв'язку з цим їй виплачується пенсія.

З 01.01.2025 р. виплата грошової компенсації здійснюється за рахунок субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на реалізацію публічного інвестиційного проєкту з виплати грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення для сімей осіб, визначених пп. 2–5 ч. 1 ст. 10-1 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту».

Згідно з п. 18 Постанови, розмір грошової компенсації розраховується комісією на основі таких нормативів: 13,65 м² житлової площі на кожного члена сім'ї загиб-

²¹ Див.: Галянтич М. К., Заїка Ю. О. Житлова політика в умовах післявоєнної відбудови країни та правові гарантії житлових прав громадян. Правнича наука та законодавство України: європейський вектор розвитку в умовах воєнного стану : монографія / редкол.: В. А. Журавель (співголова), Н. С. Кузнєцова (співголова), О. М. Бандурка та ін. ; Нац. акад. наук України. Харків : Право, 2023. С. 864–865.

²² Деякі питання забезпечення житлом деяких категорій осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України, а також членів їхніх сімей : Постанова Кабінету Міністрів України від 24.03.2023 № 265. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/265-2023-%D0%BF#Text> (дата звернення: 15.03.2026).

²³ Порядок виплати грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення деяким категоріям осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України, а також членів їх сімей : Постанова Кабінету Міністрів України від 19.10.2016 № 719 (в ред. від 11.08.2021 р. № 846). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/719-2016-%D0%BF#Text> (дата звернення: 15.03.2026).

лої особи або особу з інвалідністю; 35,22 м² загальної площі на сім'ю; додаткові 10 м² житлової площі, якщо в сім'ї є особи або діти з інвалідністю.

Підсумкова сума коригується на коефіцієнт 1,5 від опосередкованої вартості спорудження житла в регіоні, за місцем обліку заявника.

Установлена урядом черговість (вісім категорій осіб, які можуть отримати компенсацію) і умови отримання компенсацій за житло (отримання компенсації особами 2–8 категорій лише за умови відсутності попередньої категорії) суперечить засадам і сімейного, і спадкового права.

Метою призначення компенсаційних виплат у разі загибелі військовослужбовця є покриття тих витрат на вирішення житлових проблем найближчими членами сім'ї і родичами, з якими він «ділив хліб та дах». Діти і батьки загиблого є його найближчими родичами першого ступеня споріднення, проте діти віднесені до першої – третьої категорії осіб, які мають право на компенсацію, а батьки — лише до четвертої.

Специфіка компенсації за пошкоджене або знищене внаслідок збройної агресії житло

На території України значна кількість громадян, маючи право власності на житло, розташоване на окупованих та звільнених територіях, не може ним користуватися, а, виїхавши в інші регіони України, змушена проживати в житлі, що є непридатним для проживання; тож позбавлена можливості реалізувати своє конституційне право на житло. Закон України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією Російської Федерації»²⁴ спрямований на відновлення житлових прав за місцем знаходження знищених та пошкоджених житлових об'єктів. Дія Закону щодо виплат компенсації поширюється на квартири, інші житлові приміщення в будівлі, приватні житлові будинки, садові та дачні будинки.

Компенсація надається у вигляді: 1) грошової компенсації шляхом перерахування грошових коштів на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання для цих цілей. Порядок відкриття та ведення таких рахунків визначається Національним банком України; 2) об'єкта нерухомого майна шляхом фінансування його будівництва; 3) фінансування виконання будівельних робіт із відновлення пошкодженого спільного майна багатоквартирного будинку.

Особливість компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна полягає в тому, що вона надається шляхом:

1) виконання робіт, пов'язаних із будівництвом, на пошкодженому об'єкті нерухомого майна з метою його відновлення (у тому числі розроблення проектної документації на будівництво, проведення її експертизи, виконання будівельних робіт) та/або придбання будівельної продукції для виконання таких робіт;

²⁴ Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України : Закон України від 23.02.2023 № 2923-IX. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text> (дата звернення: 15.03.2026).

КОМПЕНСАЦІЙНІ МЕХАНІЗМИ У ЖИТЛОВИХ ПРАВОВІДНОСИНАХ:

2) надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання для виконання робіт, пов'язаних з будівництвом, на пошкодженому об'єкті нерухомого майна з метою його відновлення та/або придбання будівельної продукції для виконання таких робіт;

3) надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації за придбану ним будівельну продукцію та/або виконані ним ремонтні роботи на пошкодженому об'єкті нерухомого майна за власні кошти.

На набуте за допомогою компенсації житло встановлюється спеціальний обмежувальний правовий режим. Отримувач компенсації не має права відчужувати об'єкт житлової нерухомості, земельну ділянку, на якій розташовано такий об'єкт, частку у праві власності на таке майно, придбані (у тому числі проінвестовані /профінансовані) ним з використанням житлового сертифіката, протягом п'яти років.

Одночасно з наданням грошової компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна отримувач компенсації укладає договір про відступлення державі / територіальній громаді права вимоги до РФ щодо відшкодування збитків за знищений об'єкт нерухомого майна, завданих унаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією РФ проти України, в обсязі отриманої компенсації.

Компенсації витрат на купівлю житла вимушеним переселенцям

Під час військових дій сотні тисяч українців втратили свої домівки, а відсутність коштів у більшості з них стала головною проблемою при купівлі житла через іпотечне кредитування. Уряд запровадив механізм, який знімає цей бар'єр для внутрішньо переміщених осіб (ВПО) та мешканців прифронтових територій – перший внесок та часткові початкові витрати на пільговий кредит з придбання квартири чи дому компенсує держава.

Від 2025 р. держава вперше почала компенсувати частину витрат на купівлю житла для вимушених переселенців у межах програми доступної іпотеки «Оселя». Постановою Уряду від 13.08.2025 р. затверджено Порядок надання державної допомоги внутрішньо переміщеним особам та особам, що проживають на територіях, на яких ведуться (велися) бойові дії, або які перемістилися на ці території з територій, тимчасово окупованих Російською Федерацією, за кредитами, забезпеченими предметом іпотеки²⁵.

Зазначений механізм реалізується через ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія» («Укрфінжитло»), яке виконує роль центрального оператора державної програми доступного іпотечного кредитування «Оселя». Відповідно до чинних Умов, компанія забезпечує рефінансування банків-партнерів та визначає стандарти видачі пільгових позик. У межах посилення соціального захисту населення, ПрАТ «Укрфінжитло» інтегрує додаткові інструменти субсидування, що дозволяють знизити фінансовий бар'єр для вразливих категорій громадян. Зокрема, для внутріш-

²⁵ Порядок надання державної допомоги внутрішньо переміщеним особам та особам, які проживають на територіях, на яких ведуться (велися) бойові дії, або які перемістилися на ці території з територій, тимчасово окупованих Російською Федерацією, за кредитами, забезпеченими предметом іпотеки : затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 13.08.2025 № 998. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/998-2025-%D0%BF#Text> (дата звернення: 15.03.2026).

ньо переміщених осіб та мешканців прифронтових територій компанія забезпечує правове та фінансове підґрунтя для надання державної допомоги, що покриває 70% першого внеску (за умови самостійної сплати позичальником не менше 30% від загального розміру внеску) та 70% щомісячних платежів протягом першого року. Таким чином, «Укрфінжитло» трансформує класичну іпотечну модель у комплексний інструмент соціальної реінтеграції, де державні кошти спрямовуються на пряму підтримку платоспроможності позичальників у критичний період адаптації.

Компенсація як засіб захисту прав власника при примусовому відчуженні об'єктів нерухомості для суспільних потреб

При знесенні будинку в порядку, визначеному ст. 171 ЖК, вирішується питання щодо форми компенсації.

У разі знесення жилих будинків, що є в приватній власності громадян, у зв'язку з вилученням земельних ділянок для державних або громадських потреб зазначеним громадянам, членам їх сімей, а також іншим громадянам, які постійно проживають у цих будинках, надаються за встановленими нормами квартири в будинках державного або громадського житлового фонду. Знесення жилого будинку не допускається до забезпечення власника будинку та членів його сім'ї іншим помешканням.

Крім того, власникам жилих будинків на їх вибір або сплачується вартість будинків, будівель та пристроїв, що зносяться, або надається право використати матеріали від розбирання цих будинків, будівель та пристроїв за своїм розсудом.

У разі знесення будинку у зв'язку з вилученням земельної ділянки для державних чи громадських потреб вимога компенсації за будинок, що підлягає знесенню, є суб'єктивним правом власника або власників²⁶.

Особливість виплати компенсації в цьому випадку полягає в тому, що законодавець надає власнику будинку право вибору: або отримати компенсацію за знесений будинок, або ж скористатися матеріалами від розбирання будинку.

Власнику сплачують компенсацію за матеріальні втрати, які він поніс, а благо, яким він користувався, залишається у трансформованому вигляді, оскільки йому надаються за встановленими нормами квартири в будинках державного або громадського житлового фонду. Звичайно, що обсяг цього блага може не збігатися, оскільки власник забезпечується житлом за встановленими нормами.

Відповідно до п. 16 Постанови Пленуму «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок» від 04.10.91 р.²⁷ при вирішенні спорів про припинення права власності громадянина на будинок у зв'язку з вилученням земельної ділянки, на якій він знаходиться, суди

²⁶ Див.: Галантич М. К. Теоретико-правові засади реалізації прав громадян в умовах ринкових перетворень : монографія. Київ : НДІ прив. права і підприємництва АПН України, 2006. С. 310.

²⁷ Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 04.10.1991 № 7 (із змінами, внесеними згідно з Постановами Пленуму Верховного Суду України № 13 від 25.12.1992, № 15 від 25.05.1998). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-91#Text> (дата звернення: 15.03.2026).

повинні мати на увазі, що відповідно до ст. 52 Закону «Про власність»²⁸, ст. 46 ЗК²⁹ і ст. 171 ЖК право вибору виду компенсації належить власнику.

Підстави та порядок виплати компенсації власнику жилих будинків при відчуженні земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності передбачені не лише ст. 171 ЖК, а й статтями 146, 147 ЗК, статтями 350–352 ЦК та Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17.11.2009 р. (далі — Закон)³⁰.

Згідно зі ст. 8 Закону викупна ціна включає вартість земельної ділянки (її частини), житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, з урахуванням збитків, завданих власнику внаслідок викупу земельної ділянки, у тому числі збитків, що будуть завдані власнику у зв'язку з достроковим припиненням його зобов'язань перед третіми особами, зокрема упущена вигода, у повному обсязі.

При обрахуванні розміру компенсаційних виплат враховується загальна площа будинку, матеріали стін, рік побудови, якість ремонту тощо. Розмір викупної ціни затверджується рішенням органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, що здійснює викуп земельної ділянки, або встановлюється за рішенням суду.

У разі незгоди власника з оцінкою нерухомого майна, проведеною суб'єктом оціночної діяльності, визначеним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, він має право залучити *іншого* суб'єкта оціночної діяльності для визначення вартості майна або ініціювати *рецензування* наявного звіту про оцінку.

У разі викупу земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб власнику (власникам) цього майна вартість таких об'єктів може бути відшкодована у грошовій формі або може бути надано у власність іншу рівноцінну земельну ділянку чи об'єкти нерухомого майна, вартість яких враховується при визначенні викупної ціни.

За згодою власника йому може бути передано у власність інший об'єкт нерухомого майна більшої вартості (але не більше ніж на 10 відсотків від їх експертної оцінки), що передбачає виплату власником різниці у вартості такого майна, або меншої вартості, що передбачає виплату власнику різниці у вартості такого майна (ч. 2 ст. 14 Закону).

Передумовою для обчислення компенсації є обґрунтованість рішення про вилучення земельної ділянки та житлового будинку для суспільних потреб. Аналіз практики ЄСПЛ свідчить, що Суд загалом поважає позицію національних законодавців щодо визначення поняття «в інтересах суспільства», за винятком випадків,

²⁸ Закон «Про власність» був чинний на момент прийняття постанови.

²⁹ Земельний кодекс України. Закон України від 25.10.2001. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 15.03.2026).

³⁰ Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності : Закон України від 17.11.2009 № 1559-VI. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text> (дата звернення: 15.03.2026).

коли таке рішення «очевидно позбавлене розумної підстави». Зокрема, у справі «Волчкова і Миронов проти Росії», яка стосувалася знесення приватних будинків, ЄСПЛ констатував *«відсутність публічного інтересу у втручанні в право власності заявників»*³¹.

Розмір компенсації за знесений будинок визначається в порядку, встановленому Законом «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність»³².

Методичне регулювання оцінки майна здійснюється у відповідних нормативно-правових актах з оцінки майна: положеннях (національних стандартах) оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України, методиках та інших нормативно-правових актах, які розробляються з урахуванням вимог положень (національних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України.

Власнику будинку надається звіт; якщо він не згоден із розміром визначеної компенсації, він може оскаржити її в суді.

У цьому разі виплата компенсації за вилучене житло набуває характеру відшкодування за заподіяння збитків власнику будинку.

Виплата грошової компенсації як спосіб вирішення спорів при поділі майна та припиненні права на частку у спільному житті

Житло, зокрема жилий будинок, садиба, маєток, квартира або дача, є об'єктом цивільних прав і може розглядатися як індивідуально визначена, подільна або неподільна річ. Поділ житла може бути ініційованим зі співвласниками, подружжям чи спадкоємцями.

При поділі житла діє загальне правило, встановлене у ст. 364 ЦК «Виділ частки із майна, що є у спільній частковій власності» та ст. 365 ЦК «Припинення права на частку у спільному майні за вимогою інших співвласників», які передбачають виплату грошової або іншої матеріальної компенсації одному із співвласників.

Особливість виплати компенсації за частку жилого будинку чи квартири полягає в тому, що така виплата може здійснюватися незалежно від волі співвласника, а іноді й усупереч їй. Так, у ст. 365 ЦК встановлено правила припинення права на частку у спільному майні за вимогою інших власників, які поширюються і на такі об'єкти цивільних прав, як будинок чи квартира. Законодавець визначає умови, за яких одному зі співвласників у рахунок його натуральної частки сплачується грошова компенсація.

Оскільки виділ частки учасника часткової власності в натурі не завжди можливий через технічну чи економічну недоцільність та інші обставини, законодавець передбачив можливість присудження на користь такої особи грошової компенсації. Умови допустимості виплати коштів замість виділу частки в натурі різні, залежно від наявності чи відсутності згоди цього самого власника. Інакше кажучи, відсут-

³¹ Case of Volchkova and Mironov v. Russia (Applications nos. 45668/05 and 2292/06). Strasbourg. 28 March 2017. URL: [https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:\[%22001-172314%22\]}](https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:[%22001-172314%22]}) (дата звернення: 15.03.2026).

³² Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> (дата звернення: 15.03.2026).

ність волевиявлення пайового учасника на отримання компенсації замість виділу своєї частки із загального майна, відсутність у нього іншого аналогічного за призначенням майна не є безумовною підставою для відмови у задоволенні відповідних вимог інших власників.

У п. 6 постанови Пленуму ВСУ «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок» від 04.10.1991 р. № 7 зазначено, що при вирішенні справ про виділ в натурі часток жилого будинку, що є спільною частковою власністю, судам належить мати на увазі, що, виходячи зі змісту ст. 115 ЦК (1963 р. — Ю. З.), це можливо, якщо кожній із сторін може бути виділено відокремлену частину будинку з самостійним виходом (квартиру). Виділ також може мати місце за наявності технічної можливості переобладнати приміщення в ізольовані квартири. У разі неможливості виділення частки будинку в натурі або встановлення порядку користування ним, власнику, що виділяється, за його згодою присуджується грошова компенсація³³.

В окремих випадках суд може, враховуючи конкретні обставини справи, і за відсутності згоди власника майна, що виділяється, зобов'язати решту учасників спільної власності сплатити йому грошову компенсацію за належну частку з обов'язковим наведенням відповідних мотивів. Зокрема, це може мати місце, якщо частка у спільній власності на будинок є незначною й не може бути виділена в натурі чи за особливими обставинами сумісне користування ним неможливе, а власник будинку в ньому не проживає і забезпечений іншою житловою площею.

Право особи на частку у спільному майні з виплатою відповідної грошової компенсації може бути припинене за рішенням суду на підставі позову інших співвласників, якщо:

- 1) частка є незначною і не може бути виділена в натурі;
- 2) річ є неподільною;
- 3) спільне володіння і користування майном є неможливим;
- 4) таке припинення не завдаватиме істотної шкоди інтересам співвласника та членам його сім'ї.

Особливість компенсаційних виплат у цьому випадку полягає в тому, що вони здійснюються всупереч волі співвласника житлового будинку чи квартири і мають на меті замінити частку вже наявного блага.

При вирішенні цього питання враховуються як об'єктивні критерії — зокрема, технічна неможливість виділу частки в натурі, що підтверджується експертним висновком з урахуванням містобудівних регламентів, будівельних, екологічних, санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших нормативних вимог, так і суб'єктивні критерії — відсутність істотного інтересу співвласника в користуванні спільним майном. Доведення цього є особливо складним у разі його заперечення.

Відповідно, виникають і спори щодо розміру компенсації за частку житла, право власності на яку припиняється.

³³ Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок : Постанова Пленуму Верхов. Суду України від 04.10.91 № 7. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-91#Text> (дата звернення: 15.03.2026).

Так, ВС залишив без змін попередні судові рішення про припинення права власності на 1/7 частку спірної квартири з виплатою компенсації співвласнику.

Суд зазначив, що судові інстанції дійшли обґрунтованого висновку: оскільки частку відповідача неможливо виділити в натурі, а квартира є неподільною річчю, спільне володіння і користування нею між співвласниками є неможливим. Припинення права відповідача на частку у спільному майні не завдаватиме істотної шкоди її інтересам чи інтересам членів сім'ї, з огляду на внесення позивачами на депозитний рахунок суду вартості цієї частки. Крім того, належна відповідачу квартира має майже вдвічі більшу загальну та житлову площу, що додатково підтверджує відсутність істотної шкоди від припинення права власності на 1/7 частку у спірній квартирі з виплатою грошової компенсації³⁴.

Визнаючи частку відповідача у квартирі незначною (26,57 кв. м, з яких 16,81 кв. м — загальна та 9,78 кв. м — житлова площа), суд урахував наявність у його власності іншого нерухомого майна (однокімнатної квартири). Водночас питання достатності цього житла для відповідача та двох його дітей актуалізує проблему пошуку справедливого балансу інтересів сторін при застосуванні оціночних понять ст. 365 ЦК України і виплаті грошової компенсації.

Використовувані у ст. 365 ЦК терміни, такі як «незначна частка», «істотна шкода інтересам», мають оціночний характер, а тому їх наповнення має здійснюватися з урахуванням правозастосовної практики.

Здійснення, охорона і захист житлових прав залежать від визначеності й змістовності правової норми, відсутності колізії з іншими правовими положеннями, які регулюють подібні правовідносини.

Під час оцінювання «інтересу співвласника», право на частку у спільному майні якого примусово припиняється, доцільно враховувати його вік, стан здоров'я, професійну діяльність, наявність інших членів сім'ї, стан їхнього здоров'я.

Зважаючи на необхідність забезпечення інтересів власників, які мають значні за розміром частки, потрібно гарантувати дотримання законних інтересів осіб, чие право власності на частку житла внаслідок отримання компенсації буде припинено.

Вважаємо за можливе визначити мінімально допустимий розмір частки у житлі, за наявності якої примусове припинення права власності з виплатою компенсації повинне здійснюватися за особливими умовами.

Вимоги про припинення права власності на певну частку квартири чи будинку можуть розглядатися одночасно з вимогою про визнання права власності за умови попереднього внесення позивачем вартості цієї частки на депозитний рахунок суду³⁵.

³⁴ Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду від 31.10.2024 р. у справі № 756/9501/21. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/122849470> (дата звернення: 15.03.2026).

³⁵ Постанова Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 09 вересня 2024 року у справі № 671/1543/21 (провадження № 61-18278сво23). Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/121570439> (дата звернення: 15.03.2026).

КОМПЕНСАЦІЙНІ МЕХАНІЗМИ У ЖИТЛОВИХ ПРАВОВІДНОСИНАХ:

Житло у вигляді будинку чи квартири може перебувати у складі спадщини. Передбачена у ч. 5 ст. 1268 ЦК належність спадщини спадкоємцю з часу її відкриття не є речовим правом на чуже майно, оскільки правосуб'єктність власника майна припинилася із його смертю, а інша особа права власності на це майно не набула³⁶. Якщо частка одного зі спадкоємців незначна, то також виникає питання щодо виплати йому компенсації. Проте за таких обставин правовою підставою виплати є не перебування такої особи у житлових правовідносинах і проведення виплати за благо, якого його позбавляють, а спадкові відносини, оскільки право на це благо у вигляді житла у нього з'явилось лише після відкриття спадщини відповідно до заповіту чи закону.

У тих випадках, коли неможливо здійснити поділ майна на рівні частки в натурі, спадкоємець, який отримав більшу частку в натурі, сплачує іншим спадкоємцям грошову компенсацію³⁷.

Неможливість поділу житлового приміщення в натурі, незначний розмір частки, який належить одному зі спадкоємців, усувається передачею цим спадкоємцем іншим спадкоємцям іншого майна зі складу спадщини чи наданням іншої компенсації, зокрема виплати відповідної грошової суми. При цьому інтереси спадкоємців можуть бути компенсовані будь-яким майном, зокрема й тим, яке не входить до складу спадщини.

При поділі житла спадкоємці отримують компенсацію у вигляді грошової суми або іншої частини спадщини, якщо не вдається домовитися про розподіл самого об'єкта нерухомості. Розмір компенсації розраховується виходячи з їхньої частки у спадщині. Якщо одному зі спадкоємців належить велика частка, він може виплатити іншим грошову компенсацію за свою частку.

Попри те, що об'єктом правовідносин виступає житловий будинок (квартира), за своєю правовою природою ці відносини є не житловими, а спадковими. Сплата грошових коштів (або передавання іншого майна) спадкоємцю за його частку в квартирі, будинку чи іншому житлі не є компенсацією за житло як благо та об'єкт житлових правовідносин, а становить виплату вартості частки майна, що належала спадкоємцю на підставі спадкового правонаступництва.

Висновки

У житловому праві компенсація постає еквівалентом неотриманих або втрачених благ. Її метою є забезпечення особи житлом, створення умов для його придбання або ж заміщення його відсутності іншими матеріальними благами, що свідчить про соціалізацію житлового права. Водночас категорія «справедлива компенсація» є абстрактною та суб'єктивною, оскільки її зміст визначається низкою чинників: політико-економічним становищем держави, суспільним менталітетом та рівнем

³⁶ Див.: Спасибо-Фатєєва І. В., Заїка Ю. О. Поняття та склад спадщини. Нетипові об'єкти : зб. ст. / за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ЕКУС, 2022. С. 104.

³⁷ Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). Т. 12: Спадкове право / за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : СТРАЙД, 2009. С. 391–392.

добробуту, природою самих благ та їх індивідуальним сприйняттям конкретною особою.

Компенсація в житловому праві є комплексним механізмом, що має чітко виражений цільовий характер і спрямований на забезпечення житлом, покриття витрат на оренду чи відшкодування за втрату майна. Вона може реалізуватися як у фінансовій формі (зокрема шляхом прямих грошових виплат, надання субсидій чи пільгових кредитів), так і в натуральній — через надання житла, сертифікатів, виконання будівельних робіт, проектування чи надання будівельних матеріалів, що є критично важливим в умовах воєнного стану і післявоєнної відбудови країни».

Існуючий механізм обрахування компенсації за оренду житла військовослужбовцями не відповідає ринковим реаліям через використання заниженого показника прожиткового мінімуму та неврахування регіональних відмінностей у вартості оренди. Обґрунтовано доцільність впровадження регіональних коефіцієнтів при розрахунку виплат та необхідність перегляду методології визначення прожиткового мінімуму як базового соціального стандарту.

Чинна черговість виплати грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення членам сімей захисників України потребує удосконалення.

Встановлений порядок не повною мірою узгоджується з принципами сімейного та спадкового права і потребує перегляду задля дотримання засад соціальної справедливості.

REFERENCES:

- Avramova, O. Ye. (2025). *Vision of housing law: man and the state* (Monograph). Kyiv: Research Institute of Private Law and Entrepreneurship named after Academician F. G. Burchak of the NAprN of Ukraine [in Ukrainian].
- Bezklubiyi, I. (Ed.). (2014). *Responsibility in private law* (Monograph). Kyiv: Hramota [in Ukrainian].
- Cabinet of Ministers of Ukraine (June 26, 2013) Resolution of the No. 450. *On the amount and procedure for payment of monetary compensation to servicemen of the Armed Forces, National Guard, Security Service, intelligence agencies, State Border Guard Service, State Service of Special Communications and Information Protection, State Special Transport Service, the State Protection Directorate, and servicemen seconded to the Ministry of Education and Science and the State Space Agency for renting residential premises.* (2013). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/450-2013-%D0%BF#Text> (accessed: 15.03.2026) [in Ukrainian].
- Cabinet of Ministers of Ukraine. (2004, January 28). Procedure for lending for the construction and purchase of housing for servicemen of the Armed Forces and other military formations. (Resolution No. 88). <https://www.kmu.gov.ua/npas/4357141> (accessed: 15.03.2026) [in Ukrainian].
- Cabinet of Ministers of Ukraine. (2013, June 26). On the size and procedure for payment of monetary compensation to servicemen of the Armed Forces, National Guard, Security Service, intelligence agencies, State Border Guard Service, State Service for Special Communications and Information Protection, State Special Transport Service, State Security Administration and servicemen seconded to the Ministry of Education

- and Science, State Space Agency, for sub-leasing (leasing) of residential premises by them] (Resolution No. 450). Legislation of Ukraine. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/450-2013-%D0%BF/ed20170512> (accessed: 15.03.2026) [in Ukrainian].
- Cabinet of Ministers of Ukraine. (2016, October 19). The procedure for payment of monetary compensation for housing premises due to certain categories of persons who defended the independence, sovereignty and territorial integrity of Ukraine, as well as their family members (Resolution No. 719; as amended on August 11, 2021, No. 846). URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/719-2016-%D0%BF#Text> (accessed: 15.03.2026) [in Ukrainian].
- Cabinet of Ministers of Ukraine. (2023). Some issues of housing provision for certain categories of persons who defended the independence, sovereignty and territorial integrity of Ukraine, as well as members of their families (Resolution No. 265). URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/265-2023-%D0%BF#Text> (accessed: 15.03.2026) [in Ukrainian].
- Cabinet of Ministers of Ukraine. (2025, August 13). Procedure for providing state aid to internally displaced persons and persons living in territories where military operations are (were) conducted... for loans secured by mortgage] (Resolution No. 998). URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/998-2025-%D0%BF#Text> (accessed: 15.03.2026) [in Ukrainian].
- Case of Volchkova and Mironov v. Russia (Applications nos. 45668/05 and 2292/06). Strasbourg. 28 March 2017. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22:%5B%22001—172314%22%5D%7D>
- EUROSTAT. URL: <https://ec.europa.eu/eurostat>.
- Haliantych, M. K. (2006). *Theoretical and legal foundations of the realization of citizens' rights in the conditions of market transformations* (Monograph). Kyiv: Research Institute of Private Law and Entrepreneurship of the APN of Ukraine [in Ukrainian].
- Haliantych, M. K. (Ed.). (2023). *Legal principles of reforming the housing legislation of Ukraine in modern conditions: Monograph*. Yurinkom Inter
- Haliantych, M. K., & Zaika, Yu. O. (2023). Housing policy in the conditions of post-war reconstruction of the country and legal guarantees of housing rights of citizens. In V. A. Zhuravel, N. S. Kuznietsova, O. M. Bandurka et al. (Eds.), *Legal science and legislation of Ukraine: European vector of development in the conditions of martial law* (Monograph. Kharkiv: Pravo [in Ukrainian].
- Haliantych, M. K., & Zaika, Yu. O. (Eds.). (2022). *Mechanism of civil law regulation of personal non-property relations in the conditions of European integration: Monograph*. NDR II Pryvatnoho Prava i Pidprijemnytstva im. akad. F. H. Burchaka NAPrN Ukrainy.
- Hopanchuk, V. S., & Zaika, Yu. O. (Eds.). (2003). *Housing law* (Study manual). Kyiv: Istyna [in Ukrainian].
- Karmaza, O. O. (2013). *Concepts of protection and defense of housing rights in Ukraine: material and procedural aspects: Monograph*. Myronivska drukarnia
- Kharytonov, Ye. O., & Kharytonova, O. I. (2021). *Private law as a concept*. Vol. 4: From idea to implementation). Odesa: Phoenix.

- Kochyn, V. V. (2024). In V. V. Kochyn (Ed.) *Realization of human rights in the housing sector: the concept of regulatory and legal support: Monograph* [NDRII Prynatnoho Prava i Pidpryiemnytstva im. akad. F. H. Burchaka NAPrN Ukrainy].
- Kochyn, V. V. (2024). Social and legal order: trends in the regulation of private relations in the housing sector. *Law and Entrepreneurship*, (24, Pt. 1). <https://doi.org/10.32849/2409-9201.2024.24.26>
- Kochyn, V. V. (Ed.). (2024). *Implementation of human rights in the housing sphere: The concept of regulatory and legal support*. Kyiv: Academician F. H. Burchak Scientific Research Institute of Private Law and Entrepreneurship of the National Academy of Legal Sciences of Ukraine.
- Land Code of Ukraine. (2001, October, 25). *Law of Ukraine*. No. 2768-III [in Ukrainian].
- Maidannyk, R. A. (2016). *Development of private law of Ukraine: Monograph*. Alerta.
- Maslov, V. F. (1970). Protection of housing rights of citizens. *Izdatelstvo Kharkovskogo universiteta*.
- Michurin, Ye. O. (2025) Housing law of Ukraine: today's challenges and the realities of wartime. *Bulletin of V. N. Karazin Kharkiv National University. Series "Law"*, (39). <https://doi.org/10.26565/2075-1834-2025-39-24>
- On compensation for damage and destruction of certain categories of real estate objects as a result of hostilities, terrorist acts, sabotage caused by the armed aggression of the Russian Federation against Ukraine, and the State Register of Property Damaged and Destroyed as a result of hostilities, terrorist acts, sabotage caused by the armed aggression of the Russian Federation against Ukraine. (23.02.2023). *Law of Ukraine* No. 2923-IX URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text> (accessed: 15.03.2026) [in Ukrainian].
- On property valuation, property rights and professional valuation activity in Ukraine (July 12, 2001) *Law of Ukraine* No. 2658-III URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> (accessed: 15.03.2026) [in Ukrainian].
- On social and legal protection of servicemen and members of their families. (December 20, 1991). *Law of Ukraine* No. 2011-XII URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2011-12#Text> (accessed: 15.03.2026) [in Ukrainian].
- On the alienation of land plots and other real estate objects located on them, which are in private ownership, for public needs or for reasons of social necessity (2009, November 17). *Law of Ukraine* No. 1559-VI. (accessed: 15.03.2026) [in Ukrainian].
- On the basic principles of housing policy (2026, January 13). *Law of Ukraine* No. 4751- IX URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4751-20#Text> (accessed: 15.03.2026) [in Ukrainian].
- Plenum of the Supreme Court of Ukraine. (1991). Resolution No. 7 of October 4, 1991 *On the practice of application by courts of legislation regulating citizens' private ownership of a residential house* <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-91#Text>
- Spasybo-Fatieieva, I. V. (Ed.). (2026). *Treatise on compensation in law*. Kharkiv: ECUS.
- Spasybo-Fatieieva, I. V., & Zaika, Yu. O. (2022). The concept and composition of inheritance. Atypical objects. In I. V. Spasybo-Fatieieva (Ed.), Kharkiv: ECUS.

- Spasybo-Fatyeyeva, I.V. (Ed.). (2009). *Civil Code of Ukraine: a scientific and practical commentary*. (Vol. 12). Kharkiv: Kolisnyk A.A. [in Ukrainian].
- Supreme Court of Ukraine. (2024, October 31). Resolution of the Supreme Court as part of the panel of judges of the Third Judicial Chamber of the Civil Cassation Court in case No. 756/9501/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/122849470>
- Supreme Court of Ukraine. (2024, September 9). Resolution of the Joint Chamber of the Civil Cassation Court within the Supreme Court in case No. 671/1543/21 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/121570439>
- Teremetskyi, V., Avramova, O., Maikut, K., Tserkovna, O., & Kramar, R. (2024). Current situation and transformation ways of housing policy in Ukraine. *Social & Legal Studios*, 7(1). <https://doi.org/10.32518/sals1.2024.164>.
- UN General Assembly. (1948, December 10). *Universal declaration of human rights* (Resolution 217 A (III)).
- UN General Assembly. (1966, December 16). *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights* (Ratified by Ukraine on October 19, 1973). https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_042#Text
- Zaika, Yu. O. (2024). Subsistence minimum as an indicator of social protection of citizens. Aktualni problemy pryvatnoho ta publichnoho prava: materialy VI Mizhnar. nauk.-prakt. konf. [in Ukrainian].
- Zaika, Yu. O., & Skrypnyk, V. L. (2023). The right to housing and the direct effect of constitutional norms. Ukrainian constitutionalism: history of formation and prospects for development: monograph. In V. L. Skrypnyk (Ed.), Kharkiv: Pravo. doi.org/10.31359/9789669985255 [in Ukrainian].

Yuri Zaika

Doctor of Law, Sciences, Professor

Chief Researcher of the Academician F. H. Burchak,

Scientific Research Institute of Private Law and Entrepreneurship,

the National Academy of Sciences of Ukraine

Kyiv, Ukraine

Zaika, Yuri. Compensation Mechanisms in Housing Relations: From Social Guarantees to Civil Law Protection

Abstract

The article is devoted to clarifying the legal nature and specifics of the institute of compensation within the framework of updating Ukraine's housing legislation. The author substantiates the role of compensation as a tool for protecting housing rights and classifies its forms based on the grounds of their occurrence: a) provision of benefits (funds for housing acquisition); b) coverage of expenses incurred during the exercise of the right (forced lease); c) compensation for the termination of the right to housing or a share thereof; d) restoration of property destroyed as a result of military actions. It is proven that compensation serves as an equivalent to lost benefits, and its purpose is the socialization of housing law by substituting the absence of housing with other material goods. Special attention is paid to the forms of compensation which, under martial law and reconstruction, are implemented not only through monetary payments but also in kind: by providing housing certificates, performing

construction works, or design. It is stated that the category of “fair compensation” is abstract, as its content depends on the economic state of the country and an individual’s perception of the benefit. The paper identifies critical shortcomings in existing mechanisms for compensating housing benefits. In particular, it is substantiated that compensation for housing rentals for military personnel does not correspond to market realities due to its linkage to an undervalued subsistence minimum. The implementation of regional coefficients and a revision of the methodology for determining basic social standards are proposed. Furthermore, the necessity of improving the order of priority for payments to family members of Ukraine’s defenders is proven, as the current procedure is not fully aligned with the principles of family and inheritance law. It is concluded that compensation must transform into a comprehensive and socially just mechanism for restoring an individual’s property status.

Keywords: right to housing, housing legal relations, social guarantees, compensation mechanisms, civil law protection, monetary compensation, social *justice*

ЛІЦЕНЗІЯ СС BY-NC-ND 4.0

дата першого надходження статті до видання 15.03.2026

дата прийняття статті до друку після рецензування 10.04.2026

дата публікації (оприлюднення) 15.04.2026