

ЗАХИСТ ПРАВА ВЛАСНОСТІ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ: МЕЖІ ВТРУЧАННЯ КРІЗЬ ПРИЗМУ ACQUIS ES TA ПРАКТИКИ ЄСПЛ

Юрій ЗАЙКА

*доктор юридичних наук, професор,
головний науковий співробітник відділу приватного права і процесу
НДІ приватного права і підприємництва
імені академіка Ф.Г. Бурчака НАПрН України
м. Київ, Україна*

Право власності є єдиним речовим абсолютним правом, визнаним у законодавстві всіх національних правових систем сучасних країн. Воно дозволяє власнику вилучати корисні властивості речі для задоволення власних матеріальних і духовних потреб.

Згідно зі ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини, ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом та принципами міжнародного права¹. Недоторканність приватної власності легітимізує виключні права суб'єкта та створює стабільний правовий режим.

Захист права власності – це система цивільно-правових засобів, що забезпечують як нормальне функціонування відносин власності в їхньому непорушному стані, так і поновлення прав, усунення перешкод чи відшкодування збитків у разі порушень. На основі непорушності власності базується конституційне право на житло. Оскільки ця потреба є абсолютною, держава зобов'язана не лише сприяти отриманню житла, а й гарантувати безпеку та недоторканність володіння ним.

В умовах воєнного стану правовим підґрунтям примусового вилучення майна є ч. 5 ст. 41 Конституції України, закони України «Про правовий режим воєнного стану» та «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану», де визначені підстави і процедура примусової зміни власника як рухомого, так і нерухомого майна.

Примусове відчуження майна для державних потреб можна віднести до особливих випадків застосування реквізиції, яка допускається лише за надзвичайних обставин, виступає способом розв'язання колізії між приватним і публічним інтересом та застосовується виключно задля захисту потреб суспільства.

¹ Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (1952). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535#Text

Це явище розглядається як самостійний публічно-приватний інститут цивільного права, який визначає підстави, порядок і процедуру вилучення майна, а також як система гарантій захисту власника залежно від причин такого втручання². Європейський суд з прав людини (далі – ЄСПЛ) визнає право держав на примусове вилучення майна за надзвичайних обставин, проте наголошує на обов’язковому дотриманні балансу інтересів. Зокрема, втручання має відповідати принципам законності (*lawfulness*), легітимної мети (*legitimate aim*) та пропорційності (*fair balance*), що передбачає виплату справедливої компенсації. Ця позиція, зокрема, відображена у рішенні у справі «Беслер проти Італії»³. Крім того, у справі «Джеймс та інші проти Сполученого Королівства» ЄСПЛ роз’яснив, що позбавлення власності задля зміцнення соціальної справедливості в громаді відповідає поняттю «суспільний інтерес». Водночас термін «публічна користь» може трактуватися ширше, охоплюючи заходи з експропріації для реалізації державної політики⁴.

Право на житло є базовою потребою та гарантією стабільності особистого життя людини. Будь-яке примусове виселення або позбавлення права власності на оселю повинно розглядатися через призму статті 8 Конвенції про захист прав людини (право на повагу до приватного і сімейного життя).

Позбавлення житла – це крайній захід, який має бути не лише законним, а й обґрунтованим і невідворотним. Обставини кожної справи повинні виключати будь-які сумніви щодо доцільності вилучення майна. Сама по собі надзвичайна ситуація не виправдовує обмеження права власності. Військове командування та органи влади зобов’язані доводити суспільну потребу в кожному окремому випадку. Без належних доказів такі дії втрачають легітимність і стають зловживанням повноваженнями або зловживанням правом.

У житлових правовідносинах компенсаційні виплати мають свої особливості. Їхня специфіка полягає в тому, що вони покликані замінити відсутнє майнове або немайнове благо певною грошовою чи натурально-грошовою сумою, яка дає можливість особі подолати наслідки неможливості користування житлом чи його корисними властивостями⁵.

² Скрипник В. Л. Захист права власності при примусовому припиненні права власності: монографія. Кременчук: Видавець Щербатих О. В., 2018. С. 62

³ Case of *Beyeler v. Italy* (*Application no. 33202/96*). 5 January 2000 URL: <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-58832>

⁴ Case of *James and others v. the United Kingdom* (*Application no. 8793/79*). 21 February 1986 URL : <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22%3A%22001-57507%22%7D>

⁵ Заїка Ю.О. Компенсація в житлових відносинах. *Трактат про компенсацію в праві* : монографія / І. В. Спасибо Фатєєва, Г. В. Анісімова, С. О. Глютов, та ін. ; за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ECUS, 2026. С. 167.

Реквізиція без виплати компенсації зазвичай вважається порушенням Конвенції. У справі *«Білоус проти України»* ЄСПЛ зазначив, що позбавлення власності без виплати суми, обґрунтовано пов'язаною з її вартістю, зазвичай становитиме непропорційне втручання, а повна відсутність відшкодування шкоди може вважатися виправданою лише за виняткових обставин⁶.

У рішенні *«Скордіно проти Італії (№ 1)»*⁷ ЄСПЛ констатував, що вилучення майна без відшкодування його ринкової ціни зазвичай є непропорційним втручанням у право власності. Порушенням «справедливого балансу» також вважається несвочасна виплата компенсації або відсутність її належної індексації.

Розмір компенсації при вилученні нерухомості повинен бути справедливим. У справі *«Вістінш і Перепелкінс проти Латвії»*⁸ Суд визнав, що виплата символічної компенсації при експропріації майна порушує права власника.

Проте виплата грошової компенсації не може повноцінно замінити житло як особливе матеріальне та соціальне благо, з огляду на щоденну нагальну потребу в житлі.

Окрім дотримання загальних критеріїв правомірності втручання у право власності – нормативної визначеності, суспільної значущості та забезпечення справедливого балансу між громадським та приватним інтересами, – ключовим фактором залишається обґрунтованість вилучення майна саме для потреб обороноздатності, захисту державного суверенітету та національних інтересів.

Водночас прийняття відповідного рішення має базуватися на системі спеціальних критеріїв. До них слід віднести територіальну віддаленість майна від зони ведення бойових дій та реальні перспективи його цільового використання військовим командуванням.

Окремої уваги потребує оцінка умов життя власника: факт постійного проживання в приміщенні, його майновий стан, склад сім'ї, наявність малолітніх чи непрацездатних членів родини, а також забезпеченість власника іншим житлом. Такий підхід дозволить мінімізувати ризики свавільного втручання та гарантуватиме дотримання конституційних прав громадян на житло навіть в умовах правового режиму воєнного стану.

⁶ Справа «Білоус проти України» (Заява № 28541/20). Остаточне. 13.11.2025. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_047-25#Text

⁷ Case of Scordino v. Italy (No. 1) (*Application no. 36813/97*)

²⁹ March 2006. URL: [https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:\[%22001-72925%22\]}](https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:[%22001-72925%22]}))

⁸ Case of Vistiņš and Perepjolkins v. Latvia, (*Application no. 71243/01*)

URL: <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-114277>