

Заїка Юрій Олександрович,
доктор юридичних наук, професор,
головний науковий співробітник
Науково-дослідного інституту
приватного права і підприємництва
імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України

<http://orcid.org/0000-0003-1946-3171>

БАЛАНС ПРИВАТНИХ ТА ДЕРЖАВНИХ ІНТЕРЕСІВ ПРИ ПРИМУСОВОМУ ВИЛУЧЕННІ ЖИТЛА В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

28 **Анотація.** Досліджується правовий механізм балансування приватного права особи на житло з потребами національної безпеки. Правомірність примусового відчуження майна залежить від суворого дотримання принципу пропорційності та гарантування справедливої компенсації власнику. Обґрунтовується необхідність посилення правового захисту власників житла через встановлення чітких критеріїв примусового відчуження, як-от відсутність альтернативних засобів досягнення мети та врахування фактичного використання нерухомості власником. Застосування реквізиції майна для задоволення соціальних потреб порушує принцип пропорційності, а наявність воєнного стану не звільняє державу від обов'язку доводити виняткову суспільну необхідність кожного втручання.

У системі цивільного права примусове відчуження майна виступає окремим інститутом, що поєднує процедурні аспекти вилучення та систему державних гарантій інтересів власника майна. У воєнний час цей інститут набуває виняткового значення, оскільки за певних умов дозволяє втручання у приватну сферу.

З урахуванням практики Європейського суду з прав людини (далі — ЄСПЛ), обмеження задекларованих прав осіб вимагає від держави суворого дотримання принципу пропорційності та обґрунтування суспільної необхідності. Ключовим викликом є забезпечення прав фізичних осіб на житло.

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 передбачена можливість примусового відчуження майна в умовах правового режиму воєнного стану.

Реалізація повноважень, передбачених ст. 8 Закону України «Про правовий режим воєнного стану», повинна ґрунтуватися на балансі між публічними інтересами та недоторканністю приватної власності, що відповідає міжнародним стандартам правосуддя.

Надзвичайний характер цього інституту зумовлений тим, що вилучення майна здійснюється за відсутності будь-яких протиправних дій з боку власника, які за загальним правилом могли б бути підставою для обмеження його прав. Позбавлення житла є одним із найбільш істотних втручань у права фізичної особи. У практиці ЄСПЛ неодноразово наголошується, що для виправдання такого втручання держава зобов'язана довести його законність, пропорційність і дотримання справедливого балансу між інтересами суспільства та правами власника.

Огляд положень ч. 5 ст. 41 та ст. 64 Конституції України, статей 317, 319, ч. 3 ст. 321, ч. 2 ст. 353 Цивільного кодексу України, Закону України «Про правовий режим воєнного стану» та Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» дає підстави для висновку, що право на мирне володіння майном може

бути обмежене лише як виняток — із мотивів суспільної необхідності, на підставі та в порядку, прямо встановлених законом.

Необхідно розмежовувати «інтерес суспільний» та «інтерес державний». Перший слугує потребам певної групи (громади: селищної, районної, міської) або певним корпоративним інтересам.

Державний інтерес задовольняє інтерес держави взагалі, інтереси національної безпеки, тобто для його задоволення не має практичного значення місцезнаходження майна, яке потрібно примусово вилучати у власника ¹.

Встановлення оптимального співвідношення приватного, суспільного та державного інтересів — одне із найголовніших завдань правової держави.

30 Так, у п. 4 ст. 4 Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» визначено особливості примусового вилучення рухомого майна, яке використовується або може використовуватися для забезпечення діяльності підприємств оборонно-промислового комплексу України, за умови існування загрози його тимчасової окупації та розташування не більш як за 30 кілометрів від району ведення воєнних (бойових) дій ².

Процедура реквізиції рухомого майна є надмірно формалізованою та складною. В умовах режиму воєнного стану може виникнути гостра потреба у транспортних засобах для оперативної евакуації поранених і хворих, перевезення військовослужбовців, боєприпасів та медика-

¹ Скрипник В. Л. Захист інтересів власника при примусовому припиненні права власності : монографія. Кременчук : Щербатих О. В., 2018. С. 84.

² Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану : Закон України від 17 травня 2012 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4765-17#Text>.

ментів. У районах ведення бойових дій дотримання загальної процедури не завжди є можливим, що зумовлює потребу в запровадженні спрощеного порядку вилучення транспортних засобів.

Щодо нерухомого майна, то особливості його вилучення у законі відсутні. Є лише норма загального характеру (ч. 2 ст. 4 Закону), в якій зазначено, що у місцевостях, де ведуться бойові дії, примусове відчуження або вилучення майна здійснюється за загальним правилом за рішенням військового командування без погодження з відповідними державними адміністраціями чи виконавчими органами місцевої влади. Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії, затверджений Міністерством з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України, і постійно змінюється³.

Водночас порядок і підстави примусового вилучення нерухомості, зокрема житла, з огляду на його цільове призначення і особливу цінність для фізичних осіб, потребують додаткової правової регламентації.

31

Так, неоднозначним убачається рішення одного із районних судів, яким відмовлено у задоволенні позовних вимог власнику про витребування із чужого незаконного володіння 20 квартир у місті Києві, які були вилучені у нього за наказом одного із підрозділів Міністерства оборони України. Вилучені квартири планувалося включити до фонду службового житла та розподілити між військовослужбовцями, які беруть безпосередню участь у бойових діях⁴.

³ Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією. Наказ Міністерства розвитку громад і території України від 28.02.2025. № 376. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0380-25#Text>.

⁴ Рішення Києво-Святошинського районного суду Київської області від 09.07.2024 р. Справа 369/2600/23. URL: <https://youcontrol.com.ua/ru/catalog/court-document/120279828/>.

Сам факт існування надзвичайних обставин, у тому числі запровадження воєнного стану, не легітимізує будь-яке втручання у право власності та не звільняє суб'єкта владних повноважень від обов'язку діяти виключно в межах суспільної необхідності.

Примусове вилучення об'єктів права власності для задоволення інтересів у соціальній, культурній, освітній чи корпоративній сферах виходить за межі законодавчо визначеної мети реквізиції, порушує баланс інтересів власника та публічної влади і не відповідає принципу пропорційності.

Власник житла є менш захищеною стороною по відношенню до військової адміністрації чи органів влади, враховуючи даний факт при правозастосуванні, що зумовлює необхідність ретельної регламентації умов примусового вилучення житла, яке належить фізичній особі.

32 Примусове вилучення житла можливо виключно для задоволення державних інтересів з обґрунтованою необхідністю вилучення саме конкретного об'єкта та відсутністю альтернативних механізмів забезпечення державного інтересу і неможливості досягнення цієї мети менш обтяжливими засобами.

До критеріїв визначення пріоритетності вилучення об'єктів житлового фонду доцільно віднести фактичне невикористання житла власником протягом тривалого часу (наприклад, понад шість місяців), а також наявність (відсутність) у його сім'ї іншої нерухомості. Зазначені положення потребують нормативного закріплення.