

ТРУДОВЕ ПРАВО, ПРАВО СОЦІАЛЬНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

УДК 347.254-058.34(477)

DOI <https://doi.org/10.32782/klj/2026.2.9>

Назарчук О. М.,
доктор філософії в галузі права (PhD), доцент,
доцент кафедри приватного права
Юридичного інституту
Київського національного економічного університету
імені Вадима Гетьмана
ORCID: 0000-0001-5849-3758

ЖИТЛОВІ ПРАВА ВРАЗЛИВИХ КАТЕГОРІЙ НАСЕЛЕННЯ: ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО ЗАХИСТУ ТА ПОРІВНЯЛЬНО-ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ

Анотація. У статті досліджуються особливості правового захисту житлових прав вразливих категорій населення, що є надзвичайно актуальним у сучасних умовах. Підкреслено, що право на житло є важливим елементом гарантування людської гідності та функціонує у взаємозв'язку з іншими особистими, соціальними та майновими правами. Зважаючи на відсутність у законодавстві єдиного визначення поняття «захист житлових прав», його практична реалізація здійснюється через конституційні гарантії, положення законодавства про житлову політику, фінансову підтримку та правові процедури для відновлення порушених прав.

Методологічною основою дослідження є поєднання формально-юридичного та порівняльно-правового аналізу з використанням доктринального підходу, що дозволяє оцінити особливості реалізації житлових прав та визначити напрями вдосконалення механізмів їх захисту для соціально вразливих категорій населення.

Висвітлено національне законодавство та інституційні механізми, спрямовані на забезпечення доступності житла, його придатності для проживання та інтеграції житлової політики з соціальними і технічними заходами. Проведено порівняльний аналіз української практики та європейського досвіду, зокрема Данії, Італії, рішень Суду Європейського Союзу, що демонструє принципи недопущення дискримінації та забезпечення справедливого доступу до соціального житла. Встановлено, що забезпечення житлових прав вразливих груп є не лише юридичним завданням, а й показником ціннісних орієнтирів держави, її соціальної відповідальності та здатності підтримувати гідність людини навіть у кризових обставинах.

Окреслено напрями вдосконалення захисту: імплементація міжнародних стандартів у національне законодавство, розвиток механізмів соціального та доступного житла, системна підтримка спеціалізованих органів, інтеграція правових, соціальних та технічних засобів для комплексного забезпечення житлових потреб вразливих категорій населення.

Ключові слова: житлові права, соціальне житло, вразливі категорії осіб, право на житло, соціальний захист, правовий захист житлових прав, гарантії житлових прав, забезпечення житлом, внутрішньо переміщені особи.

Nazarchuk O. M. Housing rights of vulnerable population categories: problems of legal protection and comparative legal analysis

Abstract. The article examines the features of the legal protection of housing rights of vulnerable categories of the population, which is extremely relevant in modern conditions. It is emphasized that the right to housing is an important element of guaranteeing human dignity and functions in conjunction with other personal, social and property rights. Given the lack of a single definition of the concept of "protection of housing rights" in the



legislation, its practical implementation is carried out through constitutional guarantees, provisions of legislation on housing policy, financial support and legal procedures for the restoration of violated rights.

The methodological basis of the study is a combination of formal legal and comparative legal analysis using a doctrinal approach, which allows assessing the features of the implementation of housing rights and identifying areas for improving the mechanisms for their protection for socially vulnerable categories of the population.

The national legislation and institutional mechanisms aimed at ensuring the accessibility of housing, its suitability for habitation and the integration of housing policy with social and technical measures are highlighted. A comparative analysis of Ukrainian practice and European experience, in particular Denmark, Italy, decisions of the Court of Justice of the European Union, demonstrating the principles of non-discrimination and ensuring fair access to social housing, has been conducted. It has been established that ensuring the housing rights of vulnerable groups is not only a legal task, but also an indicator of the state's value orientations, its social responsibility and ability to maintain human dignity even in crisis circumstances.

Directions for improving protection are outlined: implementation of international standards into national legislation, development of mechanisms for social and affordable housing, systematic support of specialized bodies, integration of legal, social and technical means for comprehensive provision of the housing needs of vulnerable categories of the population.

Key words: *housing rights, social housing, vulnerable categories of persons, right to housing, social protection, legal protection of housing rights, guarantees of housing rights, provision of housing, internally displaced persons.*

Постановка проблеми. Право на житло належить до фундаментальних прав людини та громадянина, водночас у сучасних соціально-економічних умовах, воєнних дій на території України, питання забезпечення та захисту цього права набуває особливої актуальності.

Наслідки руйнування житлового фонду, вимушене переселення великої кількості осіб й ускладнений доступ до житла істотно позначилися на ефективності захисту житлових прав. Порівняльний аналіз механізмів захисту житлових прав дозволить виявити основні проблеми та бар'єри у реалізації прав вразливих категорій населення, визначити недоліки існуючих судових та позасудових процедур і окреслити напрями їх удосконалення для забезпечення реальної доступності та захисту житла.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання, пов'язані із захистом житлових прав, досліджуються у працях таких науковців, зокрема: В.В. Кочин [4], М.І. Максимов [5], Н.І. Олійник [7], Г.В. Самойленко [9], О.В. Сатановська [10], О.І. Чайковський [12], Н.Ю. Філатова-Білоус [11] та інші.

Метою дослідження є проведення комплексного дослідження та визначення особливостей реалізації та захисту житлових прав вразливих категорій осіб, а також проведення порівняльного аналізу ефективності національних та зарубіжних механізмів правового захисту.

Виклад основного матеріалу. Конституція України, як основний закон держави з найвищою юридичною силою, закладає фундаментальні принципи захисту прав людини [1]. Серед цих прав особливе місце займає право на житло, що гарантує кожному громадянину і не може бути обмежене примусово, окрім випадків, визначених законом або за рішенням суду.

Сучасні соціальні виклики, вимагають нового погляду на житлові потреби населення, а тому забезпечення громадян України житлом та ефективний захист їхніх житлових прав – стали надзвичайно актуальною проблемою [3, с. 32]. Важливо також підкреслити, що проблема посилюється через воєнний стан та руйнування житлової інфраструктури, що робить механізми державного захисту житла критично необхідними. Отож, важливо розробити науково обґрунтовані підходи до реалізації захисту житлових прав, які відповідали б сучасним реаліям сьогодення.

З точки зору тлумачення, то в українському законодавстві не існує прямого та єдиного визначення поняття «захист житлових прав», що ускладнює уніфіковану правову оцінку дій, спрямованих на забезпечення цього права. Тому на практиці захист житлових прав реалізується через низку інструментів: конституційні гарантії, положення Закону України «Про основні засади житлової політики» [2],

програми соціального та доступного житла, фінансову підтримку вразливих категорій, а також через судові та позасудові процедури, які дозволяють відновити порушені права або запобігти їх порушенню. Важливо, аби всі ці інструменти відбувались комплексно та взаємопов'язано, щоб забезпечити реальну ефективність захисту житлових прав вразливих категорій населення [12, с. 98]

Житлові права вразливих категорій населення – комплекс правових гарантій, спрямованих на забезпечення доступу до належного, безпечного та придатного для проживання житла для осіб і груп населення, які через соціальні, економічні, фізичні або інші обставини потребують особливої підтримки держави. До таких категорій належать, зокрема, внутрішньо переміщені особи (ВПО), люди з інвалідністю, багатодітні сім'ї, самотні матері, а також інші групи, що зазнають обмеженого доступу до житлових ресурсів. Крім того, ефективна реалізація їхніх прав передбачає як правові, так і соціально-технічні заходи: доступ до соціального житла, фінансової підтримки та адаптації житлових приміщень для людей з інвалідністю.

Як зазначає науковець М.І. Максимов, що характер житлових відносин визначає механізм правового захисту суб'єктивного права. Тобто, конкретні способи та засоби захисту права на житло будуть залежати від юридичної природи порушеного права і спрямовані на його охорону або безпосередньо, або опосередковано [5, с. 140].

Одним із важливих механізмів реалізації захисту житлових прав виступає система соціального житла, яка передбачає надання житлових приміщень або фінансової підтримки особам, що перебувають у складних соціально-економічних умовах. Такий підхід спрямований на забезпечення доступності житла для соціально вразливих груп населення та виступає важливим інструментом державної житлової політики [7]. При цьому, досвід європейських країн демонструє, що комплексні програми соціального житла включають не лише надання квартир, а й системний моніторинг потреб населення, адаптацію житла до фізичних можливостей осіб та інтеграцію з іншими соціальними послугами,

що підвищує ефективність реалізації права на житло.

Беручи до уваги європейську правову практику, то право на житло розглядається як важливий елемент системи соціальних прав людини. Інституції Європейського Союзу наголошують на необхідності забезпечення доступного та безпечного житла для населення, зокрема для соціально вразливих категорій осіб, оскільки житлова криза та зростання вартості житла становлять спільний виклик для більшості держав Європи [13].

Хоча в Україні діють програми «єОселя» та субсидії на житло, досвід зарубіжних країн демонструє, що ефективність забезпечення соціального житла значно підвищується завдяки системному моніторингу житлових потреб населення та адаптації житла до специфічних потреб мешканців. Цей підхід може бути використаний для вдосконалення національної політики у сфері доступного житла та більш цілеспрямованого забезпечення вразливих категорій населення [4].

Так само, європейський досвід свідчить і про підвищену увагу до недопущення дискримінації у сфері житлових відносин. Так, у 2025 році Суд Європейського Союзу розглядав питання щодо законодавчих змін у Данії, які передбачали скорочення соціального житла у районах із високою часткою мігрантів. Було зазначено, що такі заходи можуть створювати ризик непрямой дискримінації за етнічною ознакою та порушувати принципи рівності у доступі до житла [14].

Європейський Комітет соціальних прав (ECSR) виявив, що Італія порушує житлові права ромського меншини, зокрема через використання примусових виселень, сегрегованих і неналежних житлових умов та відсутність доступу до соціального житла [13]. Рішення було ухвалено після скарги правозахисної організації, і Комітет дійшов висновку, що Італія не забезпечила недискримінаційний доступ до житла, що є частиною соціальних прав, гарантованих Європейською соціальною хартією. Як бачимо, навіть у країнах Європи існують серйозні проблеми з реалізацією житлових прав вразливих груп (у цьому випадку ромів) і що міжнародні механізми можуть контролю-

вати та примушувати держави до вдосконалення політики захисту житла. Це добре ілюструє важливість порівняльного аналізу, який допомагає виявити як проблеми, так і підходи до їх вирішення в різних правових системах.

Практика Європейського суду з прав людини демонструє, що право на житло розглядається як складова права на повагу до приватного та сімейного життя, гарантованого статтею 8 Європейської конвенції з прав людини. Так, у справі *F.J.M. v. United Kingdom* Суд наголосив на необхідності дотримання принципу пропорційності при виселенні особи із житла та забезпеченні справедливого балансу між інтересами власника житла і правами мешканця [15].

Сучасні виклики, серед яких воєнний стан, масове переміщення населення (ВПО) та руйнування житлового фонду, висувають додаткові вимоги до державної житлової політики. Ситуація з доступом до житла особливо загострилася після 2022 року: за даними Housing Institute, соціальне житло є лише у 11,4 % територіальних громад України, причому з 924 одиниць соціального житла придатними для проживання залишаються лише 825 [6]. Це демонструє нагальну потребу в посиленні державного контролю, розвитку програм адаптації житла та оптимізації системи розподілу соціальних ресурсів.

Варто звернути увагу, що станом на лютий 2026 року, ринок житла в Україні перебуває у процесі адаптації до наслідків воєнного стану, руйнування інфраструктури та обмеженої доступності ресурсів, що створює додаткові виклики для реалізації житлових прав громадян. Забезпечення житла життєздатним у таких умовах потребує не лише законодавчих механізмів захисту, а й технічних рішень, здатних підтримувати базові життєві функції будинків навіть за обмеженого доступу до централізованих систем [8].

Безумовно, важливим етапом модернізації житлового законодавства, стало і прийняття Закону України «Про основні засади житлової політики», який заклав нові концептуальні підходи до формування державної житлової політики. Його положення спрямовані на створення сучасної системи забез-

печення громадян доступним житлом, розвиток механізмів соціального та доступного житла, а також удосконалення інструментів державної підтримки осіб, які потребують поліпшення житлових умов [2]. Особливого значення реалізація цих положень набуває в умовах воєнного стану, коли значна кількість громадян, зокрема ВПО та інші вразливі категорії населення, потребують ефективних правових механізмів реалізації та захисту права на житло. Порівняльний аналіз української практики з європейськими підходами дозволяє оцінити ефективність інструментів реалізації цих прав і виявити напрями їх вдосконалення.

Отже, захист житлових прав має ключове значення з огляду на такі підходи, зокрема: 1) гарантувати стабільність і безпеку, оскільки житло належить до базових потреб людини, і його відсутність або нестабільність може призвести до соціальних проблем; 2) захищати громадян від свавілля, забезпечуючи правову охорону від незаконного позбавлення житла, самовільного виселення та інших порушень прав; 3) розвивати ефективні механізми захисту житлових прав сприяють розвитку ринку нерухомості, створюючи стабільні умови для інвестицій та підвищення рівня життя населення, 4) підвищувати соціальну інтеграцію та рівність доступу до житлових ресурсів для всіх категорій населення, враховуючи специфічні потреби вразливих груп; 5) забезпечувати комплексний підхід до реалізації права на житло, що поєднує законодавчі, соціальні та технічні механізми, інтегруючи житлову політику з іншими соціальними програмами.

Висновки. В умовах сучасних соціально-правових викликів для України особливого значення набуває подальше вдосконалення нормативно-правової бази у сфері захисту житлових прав вразливих категорій населення. Це передбачає імплементацію міжнародних стандартів у національне законодавство, системний перегляд чинних нормативних актів з метою виявлення бар'єрів у реалізації прав таких осіб, а також забезпечення ефективного функціонування спеціалізованих інституцій, уповноважених здійснювати їх правовий захист.

Так, забезпечення належного рівня правового захисту вразливих груп населення як у мирний час, так і в умовах воєнного стану виходить за межі суто юридичних механізмів, адже є векторним орієнтиром держави та рівня соціальної відповідальності перед людиною. Порівняльний аналіз підходів до правового захисту таких категорій осіб у різних суспільно-політичних умовах свідчить про існування відмінностей у механізмах реалізації соціальних гарантій, а також у визначенні потреб вразливих груп залежно від рівня суспільної безпеки та характеру існуючих викликів.

Ефективний захист житлових прав вимагає інтегрованого підходу, який буде поєдну-

вати законодавчі, соціальні та технічні механізми, забезпечуватиме доступність житла, його придатність для проживання та соціальну справедливість. Практичне застосування цих механізмів передбачатиме не лише підтримку на державному рівні, а й розвиток спеціалізованих програм, моніторинг житлових потреб громадян та забезпечення прозорості процедур розподілу житлових ресурсів. Таким чином, забезпечення житлових прав вразливих груп населення є не лише юридичним завданням, а й показником соціальної справедливості, рівня розвитку держави та її здатності захищати гідність кожної людини навіть у кризових обставинах.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Конституція України прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text2> (дата звернення: 05.03.2026).
2. Закон України «Про основні засади житлової політики». Закон України від 21.06.2017 № 2118-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2118-19#Text> (дата звернення: 05.03.2026).
3. Запотоцька, В., Паньків, А., & Шпак, Д. Соціальне житло в Україні: Виклики та перспективи. Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка, серія Географія, 2025. 3/4, 31-37. URL: <https://doi.org/10.17721/1728-2721.2024.90-91.4> (дата звернення: 05.03.2026).
4. Кочин, В. В. Методологічні засади удосконалення правового регулювання житлових прав осіб в умовах європеїзації приватного права. 2025. С. 36-40. URL: https://www.researchgate.net/profile/Volodymyr-Kochyn/publication/393925606_Metodologicni_zasadi_udoskonalenna_pravovogo_reguluvanna_zitlovih_prav_osib_v_umovah_evropeizacii_privatnogo_prava/links/688087b7f312d71d78c920bd/Metodologicni-zasadi-udoskonalenna-pravovogo-reguluvanna-zitlovih-prav-osib-v-umovah-evropeizacii-privatnogo-prava.pdf (дата звернення: 05.03.2026).
5. Максимов, М. І. Проблеми визначення системи форм, способів та засобів цивільно-правового захисту житлових прав. *Аналітично-порівняльне правознавство*, 2024. 4, 138-145. URL: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2024.04.23> (дата звернення: 05.03.2026).
6. Odessa Journal. (2025, 1 жовтня). Україна отримала 170 млн € від Ради Європи на житлові програми. Ukraine receives €170M from Council of Europe for housing programmes. URL: <https://odessa-journal.com/ukraine-has-received-170-million-for-housing-programmes-from-the-council-of-europe-development-bank> (дата звернення: 05.03.2026).
7. Олійник, Н., І. & Самолюк, О. Соціальне житло як механізм державної підтримки реалізації права на житло. *ResearchGate*. 2025. DOI:10.70651/3041-2498/2025.9.16 (дата звернення: 05.03.2026).
8. Ринок житла перебуває в активному пошуку оптимальних технологій альтернативного енергоживлення. URL: <https://interfax.com.ua/news/economic/1142256.html> (дата звернення: 04.03.2026).
9. Самойленко, Г. В., & Косирев, Д. С. Захист житлових прав громадян України в умовах збройної агресії РФ проти України. *Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького. Серія: Право*, 2024. 17, 204-214. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nivif_2024_17_28 (дата звернення: 04.03.2026).
10. Сатановська, О. В. Альтернативні методи та інноваційні підходи вирішення конфліктів щодо житлових прав. *Академічні візії*, 2024. (35). URL: <https://academy-vision.org/index.php/av/article/view/1358> (дата звернення: 04.03.2026).
11. Філатова-Білоус Н.Ю. Компенсація шкоди, завданої порушенням житлових прав у зв'язку з військовою агресією: проблема визначення кола суб'єктів звернення. *Форум права*. 2022. № 1. С. 98-109.
12. Чайковський, О. І. Юридична природа конституційного права на житло. *Нове українське право*, 2025. (2), 98-103. URL: <http://jnas.nbuv.gov.ua/article/UJRN-0001613634> (дата звернення: 05.03.2026).

13. Reuters. Європейський наглядовий орган розкритикував Італію за ставлення до ромської меншини. Reuters, 13 травня 2024 р. URL: <https://www.reuters.com/world/europe/european-watchdog-rebuked-italy-over-treatment-roma-minority-2024-05-13/> (дата звернення: 05.03.2026)

14. Reuters. (2025, December 18). EU court says Denmark's "ghetto law" may be discriminatory. Reuters. URL: <https://www.reuters.com/world/europe/eu-court-says-denmarks-ethnic-based-ghetto-law-may-be-discriminatory-2025-12-18/> (дата звернення: 05.03.2026).

15. European Court of Human Rights. (2018, November 6). *F.J.M. v. the United Kingdom (Application № 76202/16)*. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-188124> (дата звернення: 05.03.2026).

Дата першого надходження статті до видання: 05.03.2026

Дата прийняття статті до друку після рецензування: 10.04.2026

Дата публікації (оприлюднення) статті: 21.05.2026