

УДК 341.384

DOI: 10.33663/1563-3349-2026-100-251

ISSN 1563-3349

С. Є. МОРОЗОВА

## ПРАВО НА ЖИТЛО В УМОВАХ ВІЙНИ: ЧИ ЗАБЕЗПЕЧУЮТЬ ЖИТЛОВІ СЕРТИФІКАТИ ЕФЕКТИВНЕ ВІДНОВЛЕННЯ ПОРУШЕНИХ ПРАВ

Здійснено комплексний аналіз законодавчого регулювання видачі житлових сертифікатів для придбання об'єктів житлової нерухомості в Україні. Розглянуто нормативно-правові акти, що визначають порядок отримання компенсації за зруйноване чи пошкоджене житло, а також практичні аспекти застосування механізму відшкодування шкоди із застосуванням житлових сертифікатів у контексті воєнного стану.

На основі аналізу законодавства та практики його реалізації виявлено ключові проблеми: складність процедур, дискримінаційність щодо іноземців, обмеженість охоплення неприватизованого житла, ризики бюрократичних затримок, недостатність процедур компенсації за зруйноване житло, зокрема державного замовлення на надання послуг чи виконання робіт із будівництва житла, яке може надаватися на праві власності або як соціальне житло тим громадянам, які втратили житлову нерухомість внаслідок війни.

Сформульовано пропозиції щодо вдосконалення правового регулювання та правозастосування, зокрема: розширення категорій осіб, які мають право на компенсацію; спрощення процедур подання заяв. Зроблено висновок, що житлові сертифікати можуть стати дієвим інструментом відновлення порушених прав на житло лише за умови комплексного вдосконалення законодавчої бази та практики їх застосування.

**Ключові слова:** право на житло; право власності; компенсація за зруйноване житло; житлові сертифікати; соціальне житло; міжнародна підтримка.

### **Morozova Stella. The right to housing in war conditions: do housing certificates ensure effective restoration of violated rights**

*The article provides a comprehensive analysis of the legislative regulation of the issuance of housing certificates for the purchase of residential real estate in Ukraine. The regulatory legal acts that determine the procedure for receiving*

---

© МОРОЗОВА Стелла Євгенівна – кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільно-правових дисциплін Одеського національного університету імені І. І. Мечникова; ORCID: 0009-0000-0802-745X; e-mail: stella\_tutela@ukr.net

*compensation for destroyed or damaged housing are considered, as well as practical aspects of applying the mechanism for compensation for damage using housing certificates in the context of martial law.*

*Based on the analysis of current legislation and the practice of its implementation, key problems were identified: the complexity of procedures, discrimination against foreigners, limited coverage of non-privatized housing, risks of bureaucratic delays, insufficiency of compensation procedures for destroyed housing, in particular; a state order for the provision of services or performance of work on the construction of housing, which can be provided on the right of ownership or as social housing to those citizens who lost residential real estate as a result of the war.*

*The article formulates proposals for improving legal regulation and law enforcement, in particular: expanding the categories of persons entitled to compensation; simplifying the procedures for submitting applications. It is concluded that housing certificates can become an effective tool for restoring violated housing rights only if the legislative framework and the practice of their application are comprehensively improved.*

**Key words:** *right to housing; property rights; compensation for destroyed housing; housing certificates; social housing; international support.*

**Постановка проблеми.** Внаслідок збройної агресії російської федерації проти України мільйони українців втратили повністю або частково житло.

Неправомірні дії РФ, яка розв'язала конфлікт і діє в ньому всупереч норм міжнародного права, колись мають бути зупинені, з держави-агресора мають бути стягнуті репарації. Однак громадяни потребують житла вже сьогодні, і в Україні вже ухвалено низку нормативно-правових актів, запроваджено програми із відновлення або придбання постраждалими житла у власність. Однією із можливостей забезпечення права на житло людей, які його втратили внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України, є надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, або придбання його у власність з використанням електронної публічної послуги «ЄВідновлення» відповідно до Закону України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій,

терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» від 23.02.2023 № 2923-ІХ [1] та Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 30.05.2023 № 600 [2].

Такий спосіб є дієвим, однак придбання житла за програмою «Відновлення», а саме – з використанням житлових сертифікатів на придбання об'єкта житлової нерухомості (далі також – житлові сертифікати), є певною мірою несправедливим, до того ж супроводжується багатьма незручностями.

**Мета статті** полягає у комплексному аналізі законодавчого регулювання видачі житлових сертифікатів на придбання об'єкта житлової нерухомості, виявленні практичних проблем в отриманні житлових сертифікатів, а також формуванні пропозицій щодо удосконалення регламентації та правозастосування.

**Стан розробки проблеми.** Питання законодавчого регулювання компенсації за зруйноване житло внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України, не були предметом наукових досліджень. Згадані питання висвітлювалися на рівні рекомендацій окремими органами місцевої влади, нотаріусами та юристами-практиками.

**Методологічною основою статті** є загальнонаукові принципи дослідження – історичний, термінологічний, функціональний, системний, формально-логічний, когнітивний (пізнавальний), моделювання. За їх допомогою досліджено систему законодавства, що врегульовує відносини із відшкодування зруйнованого під час війни житла, й одного зі способів відшкодування – придбання житла за житлові сертифікати.

**Виклад основного матеріалу.** Право власності й право на житло є конституційними гарантіями відповідно до ст. 41, 47 Конституції України [3]. Саме від держави вимагається створити умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Ці норми Основного Закону стали базовими для визнання права громадянина на компенсацію за зруйноване в результаті військових дій житло і виникнення обов'язку держави забезпечити таких людей житлом.

Основним законодавчим актом після Конституції України є Закон України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» від 23.02.2023 № 2923-IX (далі – Закон № 2923-IX) [1]. Цей закон вводить низку понять, зокрема «компенсація за пошкоджений/знищений об'єкт нерухомого майна», визначає коло осіб, які мають право на компенсацію, запроваджує можливість використання житлового сертифікату як форму компенсації за зруйноване житло, визначає суб'єктів право-відносин у цій сфері, підстави отримання відшкодування.

І хоча громадяни України втрачають житло через окупацію її території рф, можливість отримання компенсації для окремих категорій громадян виникла лише із ухваленням і набранням 22.05.2023 чинності Законом № 2923-IX. Водночас зауважимо, що цей Закон містить низку прогалин і суперечностей, хоча періодично оновлюється. Так, Законом України «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення правового регулювання питань, пов'язаних із заборонаю відчуження об'єктів нерухомого майна, придбаних (у тому числі проінвестованих/профінансованих) з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості» від 22.02.2024 № 3588-IX. [4] було розширено можливості використання житлових сертифікатів, зокрема для іпотеки за програмою «Оселя».

Законом № 2923-IX запроваджено ведення Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України (далі – ДРПЗМ) після 24.02.2022. ДРПЗМ є єдиною електронною базою даних, призначеною для збирання, накопичення, обліку, обробки, зберігання та захисту інформації (документів) про рухоме та нерухоме майно, пошкоджене та знищене внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією рф проти України, осіб, майно яких пошкоджено або знищено, матеріальну шкоду (в тому числі збитки), завдану внаслідок пошкодження та знищення такого

майна, компенсацію за пошкодження та знищення такого майна, фінансування відновлення пошкодженого та знищеного майна.

Закон визначає перелік об'єктів нерухомого майна – житлових приміщень, за пошкодження/знищення (зруйнування) яких передбачено надання державою компенсації, зокрема, у формі житлового сертифіката. Такими приміщеннями можуть бути: одноквартирні будинки, у тому числі відокремлені житлові будинки садибного типу, заблоковані будинки з окремими квартирами, що мають свій власний вхід з вулиці, котеджі та будинки одноквартирні підвищеної комфортності, будинки садибного типу, дачні та садові; квартири (житлові приміщення) у багатоквартирному будинку (у разі, коли місця загального користування не пошкоджені, або у разі, коли такі місця загального користування були пошкоджені, але в подальшому були відремонтовані). За певних умов компенсації підлягають зруйновані/пошкоджені об'єкти незавершеного будівництва.

На сьогодні налічується шість способів компенсації за пошкоджений/знищений об'єкт нерухомого майна: 1) виконання робіт, пов'язаних із будівництвом, на пошкодженому об'єкті нерухомого майна з метою його відновлення та/або надання будівельної продукції для виконання таких робіт; 2) надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання для виконання робіт, пов'язаних із 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; 4) надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання для будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку; 5) фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (в тому числі фінансування придбання приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) з використанням житлового сертифіката; 6) передача у власність отримувачу ком-

пенсації об'єкта нерухомого майна, відновленого в рамках реалізації місцевих програм відновлення на заміну знищеного об'єкта нерухомого майна.

Передбачається компенсація для придбання будівельної продукції з метою виконання поточного чи капітального ремонту самостійно отримувачем компенсації або шляхом замовлення виконання відповідних робіт та послуг на об'єкті нерухомого майна.

Компенсація для проведення ремонту надається за умови, що об'єкт нерухомості може бути відновлено шляхом поточного та капітального ремонту. Щодо багатоквартирного будинку, то для отримання компенсації для ремонту потрібно: місця загального користування будинку мають бути або не пошкоджені, або відремонтовані на дату подання заяви або хоча би було прийнято рішення щодо їх відновлення за рахунок інших джерел.

Передбачена нормативно, але практично неможлива компенсація – це компенсація за виконаний ремонт.

У разі, якщо об'єкт нерухомості не підлягає ремонту, реконструкції, компенсація втраченого житла може відбуватися за допомогою житлового сертифіката.

У п. 3 ч. 1 ст.1 Закону № 2923-ІХ надано дефініцію поняття «житловий сертифікат»: це електронний документ, що засвідчує та гарантує зобов'язання держави профінансувати придбання нового житла на заміну знищеного об'єкта нерухомого майна.

У ст. 2 Закону № 2923-ІХ наведено перелік осіб, які мають право на компенсацію за знищені/зруйновані об'єкти нерухомого майна. Також наведено перелік об'єктів нерухомого майна, за пошкодження яких внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією РФ проти України, може надаватися відповідний вид компенсації залежно від ступеня руйнації.

Отримувачами житлових сертифікатів є громадяни України, які мають юридичний зв'язок із знищеним/зруйнованим об'єктом нерухомості. До таких категорій належать: власники житла; замовники та інвестори будівництва житла; власники майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості; члени ЖБК, які викупили житло; спадкоємці згаданих осіб. Інтереси малолітніх/недієздатних осіб у відносинах відшкодування шкоди, завданої внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією РФ проти України, реалізують законні представники.

Кабінетом Міністрів України в Порядку надання компенсації за пошкоджене/знищене майно можуть визначатися додаткові категорії осіб, яким може надаватися компенсація за пошкоджені/знищені об'єкти нерухомого майна. Таким чином, одна категорія осіб визначена в законі, інша – у підзаконному нормативно-правовому акті. На нашу думку, це нелогічно і певною мірою суперечить нормотворчій техніці.

У ст. 9 Закону № 2923-ІХ наведено також перелік категорій осіб, які мають пріоритетне право на отримання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна. Це, зокрема, учасники бойових дій, особи з інвалідністю внаслідок війни, особи, ветерани війни, особи, призвані на військову службу за призовом під час мобілізації.

Закон визначає також категорії осіб, котрі не можуть отримати компенсацію: які перебувають під санкціями; які мають судимість за злочини проти основ національної безпеки України; спадкоємці зазначених вище осіб, якщо майно було пошкоджено за життя спадкодавця.

На сьогодні не можуть отримати компенсацію громадяни, які втратили об'єкти нерухомості до 24.02.2024, а також за ті об'єкти, що розташовані на тимчасово окупованих територіях, адже частіше за все власникам складно надати докази руйнувань, а комісії оглянути такі об'єкти та підтвердити причинно-наслідковий зв'язок пошкоджень неможливо.

У Законі № 2923-ІХ не згадано іноземців серед осіб, які мають право на компенсацію за втрачене житло в результаті агресії рф. Однак і не встановлює заборони на таку компенсацію. Таким чином, іноземні громадяни не позбавлені права на компенсацію взагалі, однак до саме згаданих у Законі № 2923-ІХ інструментів відшкодування доступу не мають.

Варіантів вирішення проблеми компенсації іноземним громадянам за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України є декілька. Їх аналіз потребує окремого дослідження. Однак з огляду на те, що у ст. 13 Закону № 2923-ІХ серед джерел фінансування компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна згадано кошти міжнародних фінансових організацій,

інших кредиторів та інвесторів, а також міжнародна технічна та/або поворотна чи безповоротна фінансова допомога, відсутність можливості компенсації іноземцям втраченого в Україні житла може розглядатись як дискримінація.

Стан пошкодженого житла має бути оцінений комісією, створеною органами місцевого самоврядування (виконавчими органами сільських, селищних, міських рад) та/або військовими адміністраціями. До складу комісії зазвичай входять представники місцевої влади, профільні спеціалісти (будівельники, інженери), а також залучені експерти у разі значних руйнувань. За результатами роботи комісія складає акт технічного обстеження квартири в будинку чи будинку (приватної оселі), пошкоджених внаслідок збройної агресії РФ. Акт технічного обстеження підтверджує факт пошкодження чи знищення об'єкта нерухомості, у ньому зазначається, чи підлягає об'єкт відновленню, чи доцільно таке відновлення технічно та економічно. Акт є підставою для реєстрації пошкодженого майна та отримання за нього компенсації.

Процедура оцінки пошкодженого нерухомого майна займає значний час, адже залучення фахівців для оцінки пошкоджень, руйнувань має здійснюватися за всіма правилами державних закупівель. У разі визнання об'єкта нерухомості таким, що не підлягає відновленню, власник об'єкта нерухомості має право подати до Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна (далі – Комісія) заяву про виплату (заяву про компенсацію за зруйноване житло). Примірне положення про Комісію затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 19.05.2023 № 516 [5].

Заява подається про компенсацію за зруйноване житло до Комісії за вибором заявника: в електронній формі – засобами Єдиного державного вебпорталу електронних послуг (Портал Дія), зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія); у паперовій формі – через центр надання адміністративних послуг, орган соціального захисту населення або нотаріуса.

На практиці виникають проблеми з поданням заяви про компенсацію за зруйноване житло у разі, якщо квартира приватизована частково. Не підлягає компенсації зруйнована неприватизована квартира або її частка. Відповідно до п. 5-1 ч. 1 ст. 1 Закону № 2923-IX об'єктом житлової нерухомості визнано квартиру.

Наприклад, один із мешканців квартири приватизував свою частку, є власником 2/3 квартири. Інший співвласник фактично володіє 1/3 квартири. Такої квартири як об'єкта нерухомості немає в Державному реєстрі речових прав, є лише частина, яку власник приватизував. Власник не може ні самостійно подати в Дії заяву про компенсацію за зруйноване житло, ні через ЦНАП. Доводиться подавати документи в паперовій формі безпосередньо до Комісії. Законодавчого вирішення питання щодо отримання компенсації за зруйноване житло, частина якого не приватизована, поки що немає.

До заяви про відшкодування додаються правовстановлюючі документи на об'єкти нерухомості, зокрема, документи, що підтверджують право власності на майно (свідоцтво про приватизацію, договір купівлі-продажу, заповіт, витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно), договори інвестування в будівництво (на незавершений об'єкт нерухомості), свідоцтво про спадщину, інші документи, що засвідчують право на компенсацію.

Комісія з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна розраховує суму компенсації за формулою, встановленою у п. 16 Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 30.05.2023 № 600.

Слід зауважити, що сума компенсації, визначена у житловому сертифікаті, не відповідає ринковій ціні за житло в тій самій місцевості, де знаходиться зруйноване житло. На динаміку зростання цін на житло впливає, по-перше, попит, який не зменшується в умовах війни, коли тисячі людей залишаються без житла, по-друге, власне ухвалення комісіями рішень про надання компенсації шляхом видачі житлового сертифіката. На нашу думку, така ситуація вимагає винайдення нових моделей компенсації, які б сприяли розв'язанню найважливішої соціально-економічної проблеми – створення умов, за яких можна задовольнити потреби громадян. Наприклад, запровадження державного замовлення на надання послуг чи виконання робіт із будівництва житла, яке може надаватися громадянам на праві власності або як соціальне житло.

Вартість житла має відповідати сумі сертифіката. Якщо ціна нижча, то різниця вартості не повертається в натуральній формі, якщо вища, то доплату здійснює покупець.

Законодавець не відрізняє покупця квартири, який купує квартиру за власним бажанням, і покупця, який вимушено купує квартиру замість втраченої. Немає жодних знижок чи звільнень від оплати за оцінку майна, нотаріальні послуги. Не покриваються за рахунок компенсації податки та збори. Усі супутні витрати під час купівлі житла здійснюється за рахунок покупця. Такий стан законодавчого регулювання видається несправедливим. Адже люди, які часто втратили не лише житло, а й все, не мають змоги оплачувати високі податки та збори, і купують житло не як розкіш, а як місце єдиного проживання.

**Висновки.** Житлові сертифікати можуть стати дієвим інструментом відновлення порушених прав на житло лише за умови комплексного вдосконалення законодавчої бази та практики їх застосування

Житловий сертифікат – це форма компенсації за пошкоджені/знищені/зруйновані об'єкти нерухомого майна, яка дає право профінансувати: купівлю нового житла; інвестування в будівництво; придбання частки або земельної ділянки, на якій розташоване житло, в обсязі, що дорівнює грошовій сумі, зазначеній у такому документі.

Право на житловий сертифікат має громадянин України (або його правонаступник), який є власником чи іншим правомірним набувачем прав на житло, повністю знищене внаслідок війни та непридатне до відновлення. Право на отримання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна є індивідуальним, житловий сертифікат не відчужується третім особам, використовується лише отримувачем або його спадкоємцем.

Закон України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» та Порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 30.05.2023 № 600, слід доповнити нормою про те, що до об'єктів нерухомості, які підлягають компенсації, належать частини квартири.

Окремого дослідження потребує питання законодавчого регулювання державного замовлення на надання послуг чи виконання робіт із будівництва житла, яке може надаватися на праві власно-

сті або як соціальне житло тим громадянам, які втратили житлову нерухомість внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України.

1. 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 23.02.2023 № 2923-IX (ред. 11.12.2024). Сайт ВРУ. URL: Закон України від L: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text> 2. Порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 30.05.2023 № 600 (станом на 16.12.2025). Сайт ВРУ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/600-2023-%D0%BF#n17> 3. Конституція України, прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року (ред.01.01.2020). Сайт ВРУ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> 4. Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення правового регулювання питань, пов'язаних із забороною відчуження об'єктів нерухомого майна, придбаних (у тому числі проінвестованих/профінансованих) з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості: Закон України від 22.02.2024 № 3588-IX. *Сайт ВРУ*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3588-IX#Text> 5. Примірне положення про комісію з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 19 травня 2023 р. № 516. Сайт ВРУ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/516-2023-%D0%BF#Text>

### *References*

1. Pro kompensatsiyu za poshkodzhennya ta znyshchennya 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 23.02.2023 № 2923-IX (ред. 11.12.2024). Сайт ВРУ. URL: Закон України від L: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text> 2. Poryadok nadannya kompensatsiyi za znyshcheni ob'ekty nerukhomoho майна, zatverdzhennyi postanovoyu Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 30.05.2023 № 600 (stanom na 16.12.2025). Sayt VRU. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/600-2023-%D0%BF#n17> 3. Konstytutsiya Ukrainy, pryynyata na

p'yatiy sesiyi Verkhovnoyi Rady Ukrainy 28 chervnya 1996 roku (red.01.01.2020). Sayt VRU. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> 4. Pro vnesennya zmin do deyakykh zakoniv Ukrainy shchodo udoskonalennya pravovoho rehulyuvannya pytan', pov'yazanykh iz zaboronoyu vidchuzhennya ob'yektiv nerukhomoho mayna, prydbanykh (u tomu chysli proinvestovanykh/profinansovanykh) z vykorystannam zhytloвого sertyfikata na prydbannya ob'yekta zhytloвого nerukhomosti: Zakon Ukrainy vid 22.02.2024 № 3588-IX. Sayt VRU. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3588-IX#Text> 5. Prymirne polozhennya pro komisiyu z roz'hlyadu pytan' shchodo nadannya kompensatsiyi za znyshcheni ob'yekty nerukhomoho mayna vnaslidok boyovykh diy, terorystychnykh aktiv, dyversiy, sprychynenykh zbroynoyu ahresiyeyu Rosiys'koyi Federatsiyi proty Ukrainy, zatverdzhene postanovoyu Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 19 travnya 2023 r. № 516. Sayt VRU. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/516-2023-%D0%BF#Text>

### ***Morozova Stella. The right to housing in war conditions: do housing certificates ensure effective restoration of violated rights***

The article provides a comprehensive analysis of the legislative regulation of the issuance of housing certificates for the purchase of residential real estate in Ukraine. The regulatory legal acts that determine the procedure for receiving compensation for destroyed or damaged housing are considered, as well as practical aspects of applying the mechanism for compensation for damage using housing certificates in the context of martial law.

Based on the analysis of current legislation and the practice of its implementation, key problems have been identified: the complexity of procedures, discrimination against foreigners, limited coverage of non-privatized housing, risks of bureaucratic delays, insufficiency of compensation procedures for destroyed housing, in particular, a state order for the provision of services or performance of work on the construction of housing, which can be provided on the right of ownership or as social housing to those citizens who lost residential real estate as a result of the war.

The main legislative acts that regulate the right of citizens to own housing and create conditions for the exercise of this right are the Constitution of Ukraine, the Law of Ukraine "On Compensation for Damage and Destruction of Certain Categories of Real Estate Objects as a Result of Hostilities, Terrorist Acts, and Sabotage Caused by Armed Aggression of the Russian Federation against Ukraine, and the State Register of Property Damaged and Destroyed as a Result of Hostilities, Terrorist Acts, and Sabotage Caused by Armed Aggression of the Russian Federation against Ukraine" dated 02/23/2023 No. 2923-IX of the Civil Code of Ukraine, the Procedure for Maintaining the State Register of Property Damaged and Destroyed as a Result of Hostilities, Terrorist Acts, and Sabotage Caused by Armed Aggression of the Russian

Federation against Ukraine, approved by the Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated 06/13/2023 No. 624.

The article formulates proposals for improving legal regulation and law enforcement, in particular: expanding the categories of persons entitled to compensation; simplifying the application procedures. It is concluded that housing certificates can become an effective tool for restoring violated housing rights only if the legislative framework and the practice of their application are comprehensively improved.

**Key words:** the right to housing; property rights; compensation for destroyed housing; housing certificates; social housing; international support.

Дата першого надходження рукопису до редакції: 25.03.2026 р.

Дата прийнятого до друку рукопису після рецензування: 04.04.2026 р.

Дата публікації: 28.04.2026 р.