



## ЖИТЛОВИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ

*{Назва Кодексу в редакції Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

**(Відомості Верховної Ради (ВВР), 1983, Додаток до № 28, ст.573)**

*{Вводиться в дію Постановою ВР  
№ 5465-X від 30.06.83, ВВР, 1983, № 28, ст.574}*

*{Про порядок введення в дію див. Указ Президії ВР  
№ 6236-X від 21.12.83, ВВР, 1984, № 1, ст.2}*

*{Із змінами, внесеними згідно з Указами Президії ВР Української РСР  
№ 2204-11 від 12.05.86, ВВР 1986, № 21, ст.414  
№ 2444-11 від 27.06.86, ВВР 1986, № 27, ст.539  
№ 6757-11 від 25.10.88, ВВР 1988, № 45, ст.1070  
№ 660-12 від 28.01.91, ВВР 1991, № 9, ст. 89*

### *Законами*

*№ 1993-12 від 18.12.91, ВВР 1992, № 12, ст.169  
№ 3187-12 від 06.05.93, ВВР 1993, № 24, ст.258  
№ 3718-12 від 16.12.93, ВВР 1994, № 3, ст. 15  
№ 287/95-ВР від 11.07.95, ВВР 1995, № 29, ст.218*

### *Декретом КМ*

*№ 11-92 від 15.12.92, ВВР 1992, № 7, ст. 55*

### *Законами*

*№ 1525-III від 02.03.2000, ВВР, 2000, № 20, ст.150  
№ 762-IV від 15.05.2003, ВВР, 2003, № 30, ст.247  
№ 898-IV від 05.06.2003, ВВР, 2003, № 38, ст.313 - набирає чинності з 01.01.2004  
№ 1925-IV від 29.06.2004, ВВР, 2003, № 51, ст.550  
№ 2377-IV від 20.01.2005, ВВР, 2005, № 11, ст.198  
№ 2598-IV від 31.05.2005, ВВР, 2005, № 27, ст.359  
№ 3167-IV від 01.12.2005, ВВР, 2006, № 12, ст.104  
№ 3334-IV від 12.01.2006, ВВР, 2006, № 19-20, ст.159  
№ 800-VI від 25.12.2008, ВВР, 2009, № 19, ст.257  
№ 1180-VI від 19.03.2009, ВВР, 2009, № 32-33, ст.485  
№ 1343-VI від 19.05.2009, ВВР, 2009, № 39, ст.550  
№ 1510-VI від 11.06.2009, ВВР, 2009, № 46, ст.701  
№ 2367-VI від 29.06.2010, ВВР, 2010, № 34, ст.486*

№ 2394-VI від 01.07.2010, *ВВР*, 2010, № 39, ст.513  
№ 3716-VI від 08.09.2011, *ВВР*, 2012, № 19-20, ст.167  
№ 3795-VI від 22.09.2011, *ВВР*, 2012, № 21, ст.197  
№ 4565-VI від 22.03.2012, *ВВР*, 2012, № 51, ст.574  
№ 5290-VI від 18.09.2012, *ВВР*, 2013, № 41, ст.549  
№ 239-VII від 15.05.2013, *ВВР*, 2014, № 11, ст.138}

{Офіційне тлумачення до Кодексу див. в Рішенні Конституційного Суду № 6-рп/2014 від 11.06.2014}

{Із змінами, внесеними згідно із Законами  
№ 1673-VII від 02.09.2014, *ВВР*, 2014, № 43, ст.2037  
№ 191-VIII від 12.02.2015, *ВВР*, 2015, № 21, ст.133  
№ 1999-VIII від 05.04.2017, *ВВР*, 2017, № 24, ст.277  
№ 2181-VIII від 07.11.2017, *ВВР*, 2017, № 51-52, ст.446  
№ 2443-VIII від 22.05.2018, *ВВР*, 2018, № 33, ст.250  
№ 2542-VIII від 18.09.2018, *ВВР*, 2018, № 42, ст.332}

{Щодо визнання неконституційними окремих положень див. Рішення  
Конституційного Суду  
№ 12-р/2019 від 20.12.2019}

{Із змінами, внесеними згідно із Законами  
№ 1095-IX від 16.12.2020, *ВВР*, 2021, № 6, ст.50 - вводитьься в дію з 31.03.2021  
№ 1357-IX від 30.03.2021, *ВВР*, 2021, № 29, ст.234  
№ 1665-IX від 15.07.2021 - вводитьься вдію з 01.02.2022  
№ 2010-IX від 26.01.2022  
№ 2215-IX від 21.04.2022}

{Щодо визнання неконституційними окремих положень див. Рішення  
Конституційного Суду  
№ 5-р(П)/2022 від 22.06.2022}

{Установити, що у 2016 році норми і положення *статей 1, 9, 40, 48<sup>1</sup>* цього Кодексу застосовуються у порядку та розмірах, встановлених Кабінетом Міністрів України, виходячи з наявних фінансових ресурсів державного і місцевих бюджетів та бюджету Фонду соціального страхування України, згідно із Законом № 928-VIII від 25.12.2015

{Установити, що у 2017 році норми і положення *статей 1, 9, 40, 48<sup>1</sup>* цього Кодексу застосовуються у порядку та розмірах, встановлених Кабінетом Міністрів України, виходячи з наявних фінансових ресурсів державного і місцевих бюджетів згідно із Законом № 1801-VIII від 21.12.2016}

{Установити, що у 2018 році норми і положення *статей 1, 9, 40 і 48<sup>1</sup>* цього Кодексу застосовуються у порядку та розмірах, встановлених Кабінетом Міністрів України з урахуванням наявних фінансових ресурсів державного і місцевих бюджетів згідно із Законом № 2246-VIII від 07.12.2017}

*{Установити, що у 2019 році норми статей 1, 9, 40 і 48<sup>1</sup> цього Кодексу застосовуються у порядку та розмірах, встановлених Кабінетом Міністрів України з урахуванням наявних фінансових ресурсів державного і місцевих бюджетів згідно із Законом № 2629-VIII від 23.11.2018}*

*{Установити, що у 2020 році норми статей 1, 9, 40 і 48<sup>1</sup> цього Кодексу застосовуються у порядку та розмірах, що встановлені Кабінетом Міністрів України з урахуванням наявних фінансових ресурсів державного і місцевих бюджетів згідно із Законом № 294-IX від 14.11.2019}*

*{Установити, що у 2021 році норми статей 1, 9, 40 і 48<sup>1</sup> цього Кодексу застосовуються у порядку та розмірах, що встановлені Кабінетом Міністрів України з урахуванням наявних фінансових ресурсів державного і місцевих бюджетів згідно із Законом № 1082-IX від 15.12.2020}*

*{У тексті Кодексу слова "інвалід", "дитина-інвалід" та "інвалід війни" в усіх відмінках і числах замінено відповідно словами "особа з інвалідністю", "дитина з інвалідністю" та "особа з інвалідністю внаслідок війни" у відповідному відмінку і числі згідно із Законом № 2443-VIII від 22.05.2018}*

*{У тексті Кодексу слова "Українська РСР" у всіх відмінках замінено словом "Україна" у відповідному відмінку; слова "Союз РСР і", "Союз РСР" у всіх відмінках виключено; слова "Рада Міністрів СРСР і", "Рада Міністрів СРСР", "Рада Міністрів союзних республік", "СРСР" у всіх відмінках виключено, крім: статей 26, 52, частини другої статті 119, статей 173, 188, у яких слова "Рада Міністрів СРСР" у всіх відмінках замінено словами "Кабінет Міністрів України" у відповідному відмінку; слова "Рада Міністрів Української РСР" у всіх відмінках замінено словами "Кабінет Міністрів України" у відповідному відмінку; слова "Міністерство житлово-комунального господарства Української РСР" у всіх відмінках замінено словами "центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику" у відповідному відмінку; слова "народного господарства" замінено словами "економіки України"; слова "Рада народних депутатів" у всіх відмінках і числах замінено словом "рада" у відповідному відмінку і числі; слова "інша громадська організація" у всіх відмінках замінено словами "інше громадське об'єднання" у відповідному відмінку, а слова "громадські організації" у всіх відмінках замінити словами "громадські об'єднання" у відповідному відмінку згідно із Законом № 2215-IX від 21.04.2022}*

*{Преамбулу виключено на підставі Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

## **Розділ І**

### **ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

#### **Стаття 1. Право громадян України на житло**

Відповідно до Конституції України громадяни мають право на житло. Це право забезпечується розвитком і охороною житлового фонду, сприянням кооперативному та індивідуальному житловому будівництву, справедливим розподілом під громадським

контролем жилої площі, яка надається в міру здійснення програми будівництва благоустроєних жител, наданням громадянам за їх бажанням грошової компенсації за належне їм для отримання жиле приміщення для категорій громадян, визначених законом, а також невисокою платою за квартиру і комунальні послуги.

*{Стаття 1 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1510-VI від 11.06.2009; в редакції Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

## **Стаття 2.** Завдання житлового законодавства України

Завданнями житлового законодавства України є регулювання житлових відносин з метою забезпечення гарантованого Конституцією України права громадян на житло, належного використання і схоронності житлового фонду, а також зміцнення законності в галузі житлових відносин.

*{Стаття 2 в редакції Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

## **Стаття 3.** Житлове законодавство України

Житлові відносини в Україні регулюються Конституцією України, цим Кодексом та іншими актами законодавства України.

Відносини, пов'язані з будівництвом житла, регулюються відповідним законодавством України.

*{Стаття 3 в редакції Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

## **Стаття 4.** Житловий фонд

Жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях, що знаходяться на території України, утворюють житловий фонд.

Житловий фонд включає:

жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать державі (державний житловий фонд);

жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать колгоспам та іншим кооперативним організаціям, їх об'єднанням, профспілковим та іншим громадським об'єднанням (громадський житловий фонд);

жилі будинки, що належать житлово-будівельним кооперативам (фонд житлово-будівельних кооперативів);

жилі будинки (частини будинків), квартири, що належать громадянам на праві приватної власності (приватний житловий фонд);

квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях усіх форм власності, що надаються громадянам, які відповідно до закону потребують соціального захисту (житловий фонд соціального призначення).

До житлового фонду включаються також жилі будинки, що належать державно-колгоспним та іншим державно-кооперативним об'єднанням, підприємствам і організаціям.

Відповідно до законодавства України до цих будинків застосовуються правила, встановлені для громадського житлового фонду.

До житлового фонду не входять нежилі приміщення в жилих будинках, призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру.

*{Стаття 4 із змінами, внесеними згідно із Законами № 3187-12 від 06.05.93, № 3334-IV від 12.01.2006}*

#### **Стаття 5.** Державний житловий фонд

Державний житловий фонд перебуває у віданні місцевих рад (житловий фонд місцевих Рад) та у віданні міністерств, державних комітетів і відомств (відомчий житловий фонд).

Відповідно до законодавства України будинки відомчого житлового фонду в містах і селищах міського типу підлягають поступовій передачі до відання місцевих рад у порядку і в строки, що визначаються Кабінетом Міністрів України.

Жилі будинки, споруджені з залученням у порядку пайової участі коштів державних підприємств, установ, організацій, зараховуються (якщо інше не встановлено законодавством) до житлового фонду місцевих рад, коли функції єдиного замовника по спорудженню цих будинків виконував виконавчий комітет ради.

#### **Стаття 6.** Призначення жилих будинків і жилих приміщень

Жилі будинки і жилі приміщення призначаються для постійного або тимчасового проживання громадян, а також для використання у встановленому порядку як службових жилих приміщень і гуртожитків. Надання приміщень у жилих будинках для потреб промислового характеру забороняється.

*{Стаття 6 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1673-VII від 02.09.2014}*

#### **Стаття 7.** Виключення з житлового фонду жилих будинків і жилих приміщень

Періодично, у строки, встановлювані Кабінетом Міністрів України, провадиться обстеження стану жилих будинків державного і громадського житлового фонду.

Непридатні для проживання жилі будинки і жилі приміщення переобладнуються для використання в інших цілях або такі будинки зносяться за рішенням виконавчого комітету обласної, міської (міста республіканського підпорядкування) ради.

Непридатні для проживання жилі приміщення в будинках житлово-будівельних кооперативів може бути переобладнено в нежилі за рішенням загальних зборів членів кооперативу, затвердженим виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті ради.

Порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним і технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання встановлюється Кабінетом Міністрів України.

#### **Стаття 8.** Переведення жилих будинків і жилих приміщень у нежилі

Переведення придатних для проживання жилих будинків і жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду в нежилі, як правило, не допускається. У виняткових випадках переведення жилих будинків і жилих приміщень у

нежилі може здійснюватися за рішенням органів, зазначених у частині другій статті 7 цього Кодексу.

Переведення жилих будинків і жилих приміщень відомчого і громадського житлового фонду в нежилі провадиться за пропозиціями відповідних міністерств, державних комітетів, відомств і центральних органів громадських об'єднань.

Переведення жилих будинків і жилих приміщень, що належать колгоспам, у нежилі здійснюється за рішенням загальних зборів членів колгоспу або зборів уповноважених.

Переведення жилих будинків житлово-будівельних кооперативів у нежилі не допускається.

#### **Стаття 8<sup>1</sup>.** Переведення у жилі будинки садових і дачних будинків

Громадяни відповідно до закону мають право на переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Рішення про переведення дачних і садових будинків у жилі будинки приймається відповідними органами місцевого самоврядування

*{Кодекс доповнено статтею 8<sup>1</sup> згідно із Законом № 1673-VII від 02.09.2014}*

#### **Стаття 9.** Житлові права громадян

Громадяни мають право на одержання у безстрокове користування у встановленому порядку жилого приміщення в будинках державного чи громадського житлового фонду або на одержання за їх бажанням грошової компенсації за належне їм для отримання жиле приміщення для категорій громадян, визначених законом, або в будинках житлово-будівельних кооперативів.

Забезпечення постійним житлом громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання, може здійснюватися шляхом будівництва або придбання доступного житла за рахунок надання державної підтримки у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Громадяни мають право на приватизацію квартир (будинків) державного житлового фонду, житлових приміщень у гуртожитках, які перебувають у власності територіальних громад, або придбання їх у житлових кооперативах, на біржових торгах, шляхом індивідуального житлового будівництва чи одержання у власність на інших підставах, передбачених законом.

Ніхто не може бути виселений із займаного жилого приміщення або обмежений у праві користування жилим приміщенням інакше як з підстав і в порядку, передбачених законом.

Житлові права охороняються законом, за винятком випадків, коли вони здійснюються в суперечності з призначенням цих прав чи з порушенням прав інших громадян або прав державних і громадських об'єднань.

*{Стаття 9 із змінами, внесеними згідно із Законами № 3187-12 від 06.05.93, № 800-VI від 25.12.2008, № 1510-VI від 11.06.2009, № 3716-VI від 08.09.2011}*

## **Стаття 10.** Житлові обов'язки громадян

Громадяни зобов'язані дбайливо ставитися до будинку, в якому вони проживають, використовувати жиле приміщення відповідно до його призначення, дотримувати правил користування жилими приміщеннями, економно витратити воду, газ, електричну і теплову енергію.

Жилі будинки і жилі приміщення не можуть використовуватися громадянами на шкоду інтересам суспільства.

*{Стаття 10 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 11.** *{Статтю 11 виключено на підставі Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

## **Стаття 12.** Державне регулювання у сфері житлових відносин

Держава у сфері житлових відносин забезпечує:

- 1) єдність законодавчого регулювання житлових відносин;
- 2) встановлення загальних засад організації та діяльності органів державного управління житловим господарством;
- 3) встановлення єдиного порядку державного обліку житлового фонду;
- 4) встановлення нормативів витрачання фінансових і матеріальних ресурсів на експлуатацію та ремонт державного житлового фонду;
- 5) встановлення порядку обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, надання жилих приміщень і користування ними;
- 6) встановлення порядку і строків внесення квартирної плати та плати за комунальні послуги;
- 7) встановлення розміру пільг з оплати жилих приміщень та комунальних послуг;
- 8) встановлення порядку організації та діяльності житлово-будівельних кооперативів, прав і обов'язків їх членів;
- 9) встановлення правил і норм технічної експлуатації жилих будинків і правил користування прибудинковими територіями;
- 10) здійснення державного контролю за використанням і схоронністю житлового фонду;
- 11) вирішення інших питань загальнодержавного значення у галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду відповідно до законодавства України.

*{Стаття 12 в редакції Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

## **Розділ II УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ**

**Стаття 13.** Державне управління в галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду

Державне управління в галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду здійснюється Кабінетом Міністрів України, центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику, органами місцевого самоврядування, а також іншими спеціально уповноваженими на те державними органами відповідно до законодавства України.

Спеціально уповноваженим органом, що здійснює державне управління в галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду в Україні, є центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику.

*{Стаття 13 в редакції Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 14.** Компетенція виконавчих комітетів обласних, міських (міст республіканського підпорядкування) рад у галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду

Виконавчі комітети обласних, міських (міст республіканського підпорядкування) рад у межах і в порядку, встановлених цим Кодексом та іншими актами законодавства України, на території області (міста республіканського підпорядкування):

1) здійснюють державний контроль за використанням і схоронністю житлового фонду (*частина перша статті 30*);

2) керують житловим господарством, підпорядкованими підприємствами, установами та організаціями цієї галузі, забезпечують комплексний розвиток житлового господарства;

3) здійснюють управління житловим фондом місцевих рад (*частина перша статті 18*) і забезпечують його схоронність, правильну експлуатацію, капітальний і поточний ремонт;

4) здійснюють контроль за станом та експлуатацією відомчого житлового фонду, вживають заходів до передачі його до відання місцевих рад;

5) приймають рішення про переобладнання і знесення непридатних для проживання жилих будинків і жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду (*частина друга статті 7*);

6) здійснюють контроль на підприємствах, в установах, організаціях за станом обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов (*стаття 41*), а також за правильністю розподілу жилих приміщень;

7) здійснюють контроль за діяльністю житлово-будівельних кооперативів, за експлуатацією та ремонтом належних їм будинків (*стаття 138*);

8) здійснюють контроль за утриманням будинків, що належать громадянам (*стаття 154*).

Виконавчі комітети обласних, міських (міст республіканського підпорядкування) рад вирішують й інші питання в галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду, віднесені до їх відання законодавством України.

Виконавчі комітети міських (міст республіканського підпорядкування) рад здійснюють також відповідні права і обов'язки, передбачені *статтею 15* цього Кодексу.



*{Стаття 14 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 15.** Компетенція виконавчих комітетів районних, міських, районних у містах рад у галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду

Виконавчі комітети районних, міських, районних у містах рад у межах і в порядку, встановлених цим Кодексом та іншими актами законодавства України, на території району, міста, району в місті:

1) здійснюють державний контроль за використанням і схоронністю житлового фонду (*частина перша статті 30*);

2) керують житловим господарством, забезпечують належний технічний стан, капітальний і поточний ремонт житлового фонду, що є у віданні ради;

3) здійснюють управління житловим фондом місцевих рад (*частина перша статті 18*);

4) здійснюють контроль за станом та експлуатацією відомчого житлового фонду;

5) здійснюють облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов (*частина перша статті 36*), а також контроль за станом цього обліку на підприємствах, в установах, організаціях (*стаття 41*), затверджують рішення про взяття громадян за місцем роботи на облік потребуючих поліпшення житлових умов (*стаття 39*);

6) приймають рішення про надання жилих приміщень у будинках житлового фонду місцевої ради (*стаття 51*), затверджують спільні рішення адміністрації і профспілкового комітету підприємства, установи, організації про надання жилих приміщень у будинках відомчого житлового фонду (*стаття 52*);

7) здійснюють облік громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу (*частина четверта статті 134*), затверджують списки осіб, які вступають до житлово-будівельного кооперативу, і рішення загальних зборів членів житлово-будівельного кооперативу про прийом до членів кооперативу та про надання квартири (*частина шоста статті 137, частина перша статті 141*);

8) здійснюють контроль за діяльністю житлово-будівельних кооперативів, за експлуатацією та ремонтом належних їм будинків, скасовують рішення загальних зборів або правління житлово-будівельного кооперативу, що суперечать законодавству (*стаття 138*);

9) приймають рішення про включення жилих приміщень до числа службових (*стаття 118*), затверджують рішення загальних зборів членів колгоспу або зборів уповноважених про включення жилих приміщень у будинках колгоспів до числа службових і перелік категорій робітників, яким можуть надаватися такі приміщення (*стаття 120*);

10) видають ордери на жилі приміщення (*частина перша статті 58, частина перша статті 122, частина друга статті 141*);

11) видають охоронні свідоцтва (броню) на жилі приміщення (*стаття 75*);

12) здійснюють контроль за утриманням будинків, що належать громадянам (*стаття 154*);

13) подають громадянам допомогу в проведенні ремонту жилих приміщень (стаття 178).

Виконавчі комітети районних, міських, районних у містах рад вирішують й інші питання в галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду, віднесені до їх відання законодавством України.

*{Стаття 15 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 16.** Компетенція виконавчих комітетів селищних, сільських рад у галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду

Виконавчі комітети селищних, сільських рад у межах і в порядку, встановлених цим Кодексом та іншими актами законодавства України, на території відповідної ради:

1) здійснюють державний контроль за використанням і схоронністю житлового фонду (частина перша статті 30);

2) керують житловим господарством, забезпечують правильну експлуатацію і схоронність жилих будинків, що є у віданні ради, організують їх капітальний і поточний ремонт;

3) здійснюють управління житловим фондом ради (частина перша статті 18);

4) здійснюють облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов (частина перша статті 36), а також контроль за станом цього обліку на підприємствах, в установах, організаціях (стаття 41), затверджують рішення про взяття громадян за місцем роботи на облік потребуючих поліпшення житлових умов (стаття 39);

5) приймають рішення про надання жилих приміщень у будинках житлового фонду ради (стаття 51), затверджують спільні рішення адміністрації і профспілкового комітету підприємства, установи, організації про надання жилих приміщень у будинках відомчого жилого фонду (стаття 52);

6) здійснюють облік громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу (частина четверта статті 134), здійснюють контроль за діяльністю житлово-будівельних кооперативів, за експлуатацією та ремонтом належних їм будинків (стаття 138);

7) видають ордери на жилі приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду (частина перша статті 58);

8) здійснюють контроль за утриманням будинків, що належать громадянам (стаття 154);

9) подають громадянам допомогу в проведенні ремонту жилих приміщень (стаття 178).

Виконавчі комітети селищних, сільських рад вирішують й інші питання в галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду, віднесені до їх відання законодавством України.

*{Стаття 16 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 17.** Компетенція центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику, у галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду

Компетенція центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику, у галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду визначається законодавством, Положенням про Міністерство, затверджуваним Кабінетом Міністрів України, та іншими актами законодавства України.

Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику, здійснює координацію в галузі управління житловим фондом, використання і забезпечення його схоронності.

Акти, видавані центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику, у межах його компетенції в галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду, є обов'язковими для міністерств, державних комітетів, відомств, виконавчих комітетів місцевих рад, підприємств, установ, організацій, а також житлово-будівельних кооперативів і громадян.

**Стаття 18.** Управління житловим фондом

Управління житловим фондом здійснюється власником або уповноваженим ним органом у межах, визначених власником

*{Стаття 18 в редакції Закону № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 19.** *{Статтю 19 виключено на підставі Закону № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 20.** *{Статтю 20 виключено на підставі Закону № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 21.** Участь громадських об'єднань, трудових колективів і громадян в управлінні державним і громадським житловим фондом та в забезпеченні його схоронності

Професійні спілки, інші громадські об'єднання, трудові колективи відповідно до законодавства України та до статутів (положень) громадських об'єднань, а також громадяни беруть участь в управлінні державним і громадським житловим фондом та в забезпеченні його схоронності.

За рішенням трудових колективів підприємств та організацій у колективних договорах можуть передбачатися для робітників і службовців, які мають право на першочергове одержання жилих приміщень, а також новаторів і передовиків виробництва, які добилися високих показників у праці і беруть активну участь у громадському житті, пільгові підстави визнання їх потребуєчими поліпшення житлових умов при забезпеченні жилою площею за місцем роботи, а також і кількість жилої площі, що виділяється для цієї мети. У колективних договорах зазначеним новаторам і передовикам виробництва може бути передбачено надання жилих приміщень у першочерговому порядку.

Органи самоорганізації населення відповідно до положень про них беруть участь у розробленні і здійсненні заходів по поліпшенню експлуатації житлового фонду, здійсненні контролю за якістю і строками виконання ремонту жилих будинків, а також у здійсненні інших заходів по управлінню житловим фондом та забезпеченню його схоронності.

Громадяни беруть участь у здійсненні заходів, спрямованих на поліпшення використання і забезпечення схоронності житлового фонду, вносять державним органам, підприємствам, установам, організаціям пропозиції з цих питань, беруть участь у проведенні робіт по благоустрою й озелененню придомових територій.

*{Стаття 21 із змінами, внесеними згідно з Указом ПВР № 2204-11 від 12.05.86, Законом № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 22.** Громадський контроль за забезпеченням громадян жилими приміщеннями

Облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, установлення черговості на одержання жилої площі, а також її розподіл у будинках державного і громадського житлового фонду здійснюються під громадським контролем і з оприлюдненням відповідної інформації.

Під громадським контролем і з оприлюдненням відповідної інформації здійснюються також облік громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу, встановлення черговості на вступ до кооперативу, вирішення питань про прийом громадян до членів кооперативу і надання їм жилих приміщень.

*{Стаття 22 в редакції Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 23.** Обов'язок державних органів враховувати пропозиції громадських об'єднань, трудових колективів і громадян

Державні органи, підприємства, установи та організації, а також службові особи зобов'язані всемірно враховувати пропозиції громадських об'єднань, трудових колективів і громадян при здійсненні заходів по поліпшенню використання і схоронності житлового фонду.

**Стаття 24.** Житлово-експлуатаційні організації

Для експлуатації державного і громадського житлового фонду створюються житлово-експлуатаційні організації, діяльність яких здійснюється на основі господарського розрахунку.

Житлово-експлуатаційні організації забезпечують схоронність житлового фонду і належне його використання, високий рівень обслуговування громадян, а також контролюють додержання громадянами правил користування жилими приміщеннями, утримання жилого будинку і придомової території.

Жилий будинок може експлуатуватися тільки однією житлово-експлуатаційною організацією. Якщо для експлуатації будинків відомчого або громадського житлового фонду не може бути створено житлово-експлуатаційну організацію, експлуатація будинків здійснюється безпосередньо відповідним підприємством, установою, організацією.

**Стаття 25.** Типове положення про житлово-експлуатаційну організацію

Відповідно до законодавства України Типове положення про житлово-експлуатаційну організацію затверджується Кабінетом Міністрів України або центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику.

*{Стаття 25 в редакції Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 26.** Передача забудовниками виконавчим комітетам місцевих рад та іншим організаціям для заселення частини жилої площі у новоспоруджених будинках

Відповідно до законодавства України Кабінет Міністрів України вправі визначати підстави і умови передачі забудовниками виконавчим комітетам місцевих рад та іншим організаціям для заселення частини жилої площі у новоспоруджених за рахунок державних капітальних вкладень будинках, а також розміри жилої площі, яка передається.

**Стаття 27.** Розподіл жилої площі в будинках, споруджених за рахунок коштів, переданих у порядку пайової участі

Жила площа в будинках, споруджених із залученням у порядку пайової участі коштів підприємств, установ та організацій, розподіляється для заселення між учасниками будівництва пропорційно до переданих ними коштів.

**Стаття 28.** Державний облік житлового фонду

Відповідно до законодавства України державний облік житлового фонду здійснюється за єдиною для України системою в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

*{Стаття 28 в редакції Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 29.** Завдання державного контролю за використанням і схоронністю житлового фонду

Державний контроль за використанням і схоронністю житлового фонду має своїм завданням забезпечити додержання всіма міністерствами, державними комітетами, відомствами, державними, кооперативними та іншими громадськими підприємствами, установами, організаціями, житлово-будівельними кооперативами, службовими особами та громадянами порядку розподілу жилої площі і надання громадянам жилих приміщень, правил користування житловим фондом і утримання його в технічно справному стані.

**Стаття 30.** Органи, які здійснюють державний контроль за використанням і схоронністю житлового фонду

Державний контроль за використанням і схоронністю житлового фонду здійснюється радами, їх виконавчими і розпорядчими органами, а також спеціально уповноваженими на те державними органами в порядку, встановленому законодавством.

Спеціально уповноваженим органом державного контролю за використанням і схоронністю житлового фонду в Україні є центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику.

### **Розділ III**

## **ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГРОМАДЯН ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ. КОРИСТУВАННЯ ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ**

### **Глава 1**

## **НАДАННЯ ЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ У БУДИНКАХ ДЕРЖАВНОГО І ГРОМАДСЬКОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ**

### **Стаття 31.** Право громадян на одержання жилого приміщення

Громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, мають право на одержання у користування жилого приміщення в будинках державного або громадського житлового фонду в порядку, передбаченому цим Кодексом та іншими актами законодавства України. Жилі приміщення надаються зазначеним громадянам, які постійно проживають у даному населеному пункті (якщо інше не встановлено законодавством України), як правило, у вигляді окремої квартири на сім'ю.

*{Стаття 31 в редакції Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

### **Стаття 32.** Вік, з якого громадяни здійснюють право на одержання жилого приміщення

Громадяни самостійно здійснюють право на одержання жилого приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду з настанням повноліття, тобто після досягнення вісімнадцятирічного віку, а такі, що одружилися або влаштувалися на роботу у передбачених законом випадках до досягнення вісімнадцятирічного віку, - відповідно з часу одруження або влаштування на роботу. Інші неповнолітні (віком від п'ятнадцяти до вісімнадцяти років) здійснюють право на одержання жилого приміщення за згодою батьків або піклувальників.

**Стаття 33.** Забезпечення жилими приміщеннями потребуючих поліпшення житлових умов членів житлово-будівельних кооперативів, громадян, які мають жилий будинок (квартиру) у приватній власності, та інших громадян, що проживають у цих будинках (квартирах)

Потребуючі поліпшення житлових умов члени житлово-будівельних кооперативів, громадяни, які мають жилий будинок (квартиру) у приватній власності, та інші громадяни, що проживають у цих будинках (квартирах), забезпечуються жилими приміщеннями на загальних підставах.

*{Стаття 33 із змінами, внесеними згідно із Законами № 6757-XI від 25.10.88, № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 34.** Підстави для визнання громадян потребуючими поліпшення житлових умов

Потребуючими поліпшення житлових умов визнаються громадяни:

1) забезпечені жилою площею нижче за рівень, що визначається в порядку, встановлюваному цим Кодексом та іншими актами законодавства України;

2) які проживають у приміщенні, що не відповідає встановленим санітарним і технічним вимогам;

3) які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, у зв'язку з чим не можуть проживати в комунальній квартирі або в одній кімнаті з членами своєї сім'ї. Перелік зазначених захворювань затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері охорони здоров'я;

4) які проживають за договором піднайму жилого приміщення в будинках державного або громадського житлового фонду чи за договором найму жилого приміщення в будинках житлово-будівельних кооперативів;

5) які проживають тривалий час за договором найму (оренди) в будинках (квартирах), що належать громадянам на праві приватної власності;

6) які проживають у гуртожитках.

Громадяни визнаються потребуючими поліпшення житлових умов і з інших підстав, передбачених цим Кодексом та іншими актами законодавства України.

Громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, беруться на облік для одержання жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду та вносяться до єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов, порядок ведення якого визначає Кабінет Міністрів України.

*{Стаття 34 із змінами, внесеними згідно із Законами № 3187-12 від 06.05.93, № 2367-VI від 29.06.2010, № 2215-IX від 21.04.2022}*

#### **Стаття 35.** Наслідки штучного погіршення житлових умов

Громадяни, які штучно погіршили житлові умови шляхом обміну займаного жилого приміщення, його псування або руйнування, відчуження придатного і достатнього за розміром для проживання жилого будинку (частини будинку), а також громадяни, у яких потреба в поліпшенні житлових умов виникла внаслідок вилучення жилого приміщення, використовуваного для одержання нетрудових доходів (стаття 96), не беруться на облік потребуючих поліпшення житлових умов протягом п'яти років з моменту погіршення житлових умов.

*{Частина другу статті 35 виключено на підставі Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 36.** Облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, за місцем проживання

Облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, здійснюється, як правило, за місцем проживання у виконавчому комітеті районної, міської, районної в місті, селищної, сільської ради.

Відповідно до законодавства України у випадках і в порядку, встановлених цим Кодексом та іншими актами законодавства України, громадян може бути взято на облік і не за місцем їх проживання.

*{Стаття 36 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 37.** Облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, за місцем роботи

Облік потребуючих поліпшення житлових умов громадян, які працюють на підприємствах, в установах, організаціях, що мають житловий фонд і ведуть житлове будівництво або беруть пайову участь у житловому будівництві, здійснюється за місцем роботи, а за їх бажанням - також і за місцем проживання. Нарівні з ними беруться на облік

громадяни, які залишили роботу на цих підприємствах, в установах, організаціях у зв'язку з виходом на пенсію.

У випадках, передбачених цим Кодексом та іншими актами законодавства України, працівники медичних, культурно-освітніх, торговельних та інших установ і організацій, які безпосередньо обслуговують трудовий колектив підприємства, установи, організації, та інші особи за їх бажанням беруться на облік потребуючих поліпшення житлових умов нарівні з робітниками і службовцями цього підприємства, установи, організації.

*{Стаття 37 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2215-ІХ від 21.04.2022}*

**Стаття 38.** Порядок обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов

Порядок обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, встановлюється цим Кодексом та законодавством України.

*{Стаття 38 в редакції Закону № 2215-ІХ від 21.04.2022}*

**Стаття 39.** Порядок взяття громадян на облік потребуючих поліпшення житлових умов

Громадяни беруться на облік потребуючих поліпшення житлових умов:

за місцем проживання - виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті, селищної, сільської ради за участю громадської комісії з житлових питань, створюваної при виконавчому комітеті;

за місцем роботи - спільним рішенням адміністрації підприємства, установи, організації чи органу кооперативної або іншого громадського об'єднання і відповідного профспілкового комітету. При цьому беруться до уваги рекомендації трудового колективу. Рішення про взяття громадян на облік потребуючих поліпшення житлових умов за місцем роботи затверджується виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті, селищної, сільської ради.

Діти-сироти та діти, позбавлені батьківського піклування, які досягли 16 років, а також особи з їх числа беруться відповідними органами місцевого самоврядування на облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, за місцем їх походження або проживання до влаштування в сім'ї громадян, заклади для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування.

Діти-сироти та діти, позбавлені батьківського піклування, які досягли 16 років, а також особи з їх числа, які перебувають на обліку внутрішньо переміщених осіб, беруться відповідними органами місцевого самоврядування на облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, за місцем їх фактичного проживання, зазначеним у довідці про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи.

Діти-сироти та діти, позбавлені батьківського піклування, які досягли 16 років, а також особи з їх числа, місцем походження або проживання яких до влаштування в сім'ї громадян, заклади для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, є населені пункти тимчасово окупованих територій Донецької та Луганської областей, територія населених пунктів на лінії зіткнення, тимчасово окупована територія Автономної Республіки Крим та міста Севастополя та які не перебувають на обліку внутрішньо переміщених осіб, беруться на облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, органами місцевого



самоврядування за місцем їх фактичного проживання на території населених пунктів України, крім тимчасово окупованих територій та територій населених пунктів на лінії зіткнення. Зміна місця проживання таких осіб після взяття їх на облік як громадян, які потребують поліпшення житлових умов, не є підставою для зняття їх з відповідного обліку.

*{Стаття 39 із змінами, внесеними згідно із Законами № 2394-VI від 01.07.2010, № 1095-IX від 16.12.2020 - вводить в дію з 31.03.2021}*

**Стаття 40.** Перебування громадян на обліку потребуючих поліпшення житлових умов. Зняття з обліку

Громадяни перебувають на обліку потребуючих поліпшення житлових умов до одержання житлового приміщення, за винятком випадків, передбачених частиною другої цієї статті.

Громадяни знімаються з обліку потребуючих поліпшення житлових умов у випадках:

1) поліпшення житлових умов, внаслідок якого відпали підстави для надання іншого жилого приміщення;

1<sup>1</sup>) одноразового одержання за їх бажанням від органів державної влади або органів місцевого самоврядування грошової компенсації за належне їм для отримання жиле приміщення у встановленому порядку;

*/\*2) {Пункт 2 частини другої статті 40 визнано таким, що не відповідає Конституції України (є неконституційним), згідно з Рішенням Конституційного Суду № 5-р(II)/2022 від 22.06.2022}* виїзду на постійне місце проживання до іншого населеного пункту;\*/

3) припинення трудових відносин з підприємством, установою, організацією особи, яка перебуває на обліку за місцем роботи, крім випадків, передбачених цим Кодексом та іншими актами законодавства України;

4) засудження до позбавлення волі на строк понад шість місяців;

5) подання відомостей, що не відповідають дійсності, які стали підставою для взяття на облік, або неправомірних дій службових осіб при вирішенні питання про взяття на облік.

У разі смерті громадянина, який перебував на обліку потребуючих поліпшення житлових умов, за членами його сім'ї зберігається право подальшого перебування на обліку. Таке ж право зберігається за членами сім'ї громадянина, який перебував на обліку у виконавчому комітеті місцевої ради і був знятий з обліку з підстав, зазначених у пунктах 2 і 4 цієї статті.

Зняття з обліку потребуючих поліпшення житлових умов провадиться органами, які внесли або затвердили рішення про взяття громадянина на облік.

Про зняття з обліку потребуючих поліпшення житлових умов громадяни повідомляються у письмовій формі з зазначенням підстав зняття з обліку.

Не знімаються з обліку потребуючих поліпшення житлових умов народні депутати України, які перейшли на постійну роботу у Верховну Раду України, і члени їх сімей за місцем попередньої роботи чи постійного проживання.

*{Стаття 40 із змінами, внесеними згідно із Законами № 287/95-ВР від 11.07.95, № 1510-VI від 11.06.2009, № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 41.** Контроль за станом обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов

Контроль за станом обліку на підприємствах, в установах, організаціях громадян, які потребують поліпшення житлових умов, здійснюється виконавчими комітетами місцевих рад і відповідними органами професійних спілок.

**Стаття 42.** Надання жилих приміщень громадянам, які перебувають на обліку потребуючих поліпшення житлових умов

Жилі приміщення надаються тільки громадянам, які перебувають на обліку потребуючих поліпшення житлових умов та внесені до єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов, крім випадків, передбачених статтями 42<sup>1</sup>, 46, частинами першою і другою статті 54, частиною першої статті 90, частиною шостою статті 101, статтями 102, 110, частиною першою статті 114 цього Кодексу, а також інших випадків, передбачених законодавством України.

*{Стаття 42 із змінами, внесеними згідно із Законами № 2367-VI від 29.06.2010, № 1665-IX від 15.07.2021 - вводитьсв в дію з 01.02.2022}*

**Стаття 42<sup>1</sup>.** Заміна житла (жилих приміщень) особи з інвалідністю

У разі невідповідності житла (жилих приміщень), в якому проживає особа з інвалідністю, вимогам щодо безперешкодного доступу осіб з інвалідністю і неможливості його пристосування до потреб таких осіб за їх заявою або заявою їх законних представників проводиться заміна такого житла (жилих приміщень).

Заміна житла (жилих приміщень), в якому проживає особа з інвалідністю, здійснюється відповідно до положень цього Кодексу та інших нормативно-правових актів органами місцевого самоврядування шляхом:

обміну житла (жилого приміщення), займаного на умовах найму (крім приватного житлового фонду);

надання житла (жилого приміщення), за умови передачі займаного житла, що перебуває у приватній власності особи з інвалідністю, у власність територіальної громади.

Порядок заміни житла (жилих приміщень), в якому проживає особа з інвалідністю, у разі його невідповідності вимогам щодо безперешкодного доступу та неможливості пристосування до потреб осіб з інвалідністю затверджується Кабінетом Міністрів України.

Житло (жиле приміщення), що надається особі з інвалідністю внаслідок заміни, має відповідати вимогам щодо безперешкодного доступу та бути пристосованим до потреб такої особи.

*{Кодекс доповнено статтею 42<sup>1</sup> згідно із Законом № 1665-IX від 15.07.2021 - вводитьсв в дію з 01.02.2022}*

**Стаття 43.** Черговість надання громадянам жилих приміщень

Громадянам, які перебувають на обліку потребуючих поліпшення житлових умов, жили приміщення надаються в порядку черговості.

Порядок визначення черговості надання громадянам жилих приміщень встановлюється цим Кодексом та іншими актами законодавства України.

З числа громадян, взятих на облік потребуючих поліпшення житлових умов, складаються списки осіб, які користуються правом першочергового одержання жилих приміщень.

Черговість надання жилих приміщень визначається за часом взяття на облік (включення до списків осіб, які користуються правом першочергового одержання жилих приміщень).

Законодавством України окремим категоріям громадян, які перебувають у загальній черзі, може бути надано перевагу в строках одержання жилих приміщень у межах календарного року взяття на облік.

*{Стаття 43 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2215-IX від 21.04.2022}*

#### **Стаття 44.** Перенесення черговості на одержання жилих приміщень

Громадянинові, який перебуває на обліку потребуючих поліпшення житлових умов за місцем роботи, черговість на одержання жилого приміщення може бути перенесено на рік, якщо протягом попереднього року за систематичне порушення трудової дисципліни, пияцтво, хуліганство, розкрадання державного або громадського майна до нього застосовувалися заходи дисциплінарного чи громадського впливу або заходи адміністративного стягнення чи кримінального покарання, за винятком випадку, передбаченого **пунктом 4** статті 40 цього Кодексу.

Черговість може бути перенесено і в інших випадках, передбачених законодавством України.

Рішення про перенесення черговості приймається органами, які винесли рішення про взяття громадянина на облік потребуючих поліпшення житлових умов.

#### **Стаття 45.** Першочергове надання жилих приміщень

У першу чергу жили приміщення надаються потребуючим поліпшення житлових умов:

сім'ям воїнів (партизанів), які загинули чи пропали безвісти, і прирівняним до них у встановленому порядку особам;

Героям Радянського Союзу, Героям Соціалістичної Праці, а також особам, нагородженим орденами Слави, Трудової Слави, "За службу Батьківщині у Збройних Силах СРСР" усіх трьох ступенів;

особам, реабілітованим відповідно до **Закону України "Про реабілітацію жертв репресій комуністичного тоталітарного режиму 1917-1991 років"**, із числа тих, яких було піддано репресіям у формі (формах) позбавлення волі (ув'язнення) або обмеження волі чи примусового безпідставного поміщення здорової людини до психіатричного закладу за рішенням позасудового або іншого репресивного органу;

особам, яким надано статус постраждалого учасника Революції Гідності відповідно до [Закону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту"](#);

особам, які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, перелічених у списку захворювань, затверджуваному в установленому законодавством України порядку;

особам, зараженим вірусом імунодефіциту людини внаслідок виконання медичних маніпуляцій;

медичним працівникам, зараженим вірусом імунодефіциту людини внаслідок виконання службових обов'язків;

особам, які перебували в складі діючої армії в період громадянської і Великої Вітчизняної воєн та під час інших бойових операцій по захисту, партизанам громадянської і Другої світової воєн, а також іншим особам, які брали участь у бойових операціях по захисту;

особам з інвалідністю внаслідок нещасного випадку на виробництві або професійного захворювання I і II груп та особам з інвалідністю I і II груп з числа військовослужбовців та осіб рядового і начальницького складу Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України;

сім'ям осіб, які загинули при виконанні державних або громадських обов'язків, виконанні обов'язку громадянина по рятуванню життя людини, по охороні соціалістичної власності і правопорядку або загинули на виробництві внаслідок нещасного випадку;

робітникам і службовцям, які тривалий час сумлінно пропрацювали у сфері виробництва;

матерям, яким присвоєно звання "Мати-героїня", багатодітним сім'ям, сім'ям, що виховують дітей з інвалідністю, і самотнім матерям (батькам);

сім'ям при народженні близнят;

вчителям та іншим педагогічним працівникам закладів загальної середньої, професійної (професійно-технічної) освіти.

Законодавством України право першочергового одержання жилого приміщення може бути надано й іншим категоріям громадян.

*{Стаття 45 із змінами, внесеними згідно з Указами ПВР № 2204-11 від 12.05.86, № 660-12 від 28.01.91, Законами № 3187-12 від 06.05.93, № 1925-IV від 29.06.2004, № 1180-VI від 19.03.2009, № 239-VII від 15.05.2013, № 2443-VIII від 22.05.2018, № 2542-VIII від 18.09.2018, № 2215-IX від 21.04.2022}*

#### **Стаття 46. Позачергове надання жилих приміщень**

Поза чергою жила приміщення надається:

особам з інвалідністю внаслідок Другої світової війни і прирівняним до них у встановленому порядку особам протягом двох років з дати прийняття рішення про включення їх до списку на позачергове одержання жилого приміщення, а з них особам з інвалідністю першої групи з числа учасників бойових дій на території інших держав -

протягом року з визначенням переважного права осіб з інвалідністю внаслідок Другої світової війни і прирівняних до них у встановленому порядку осіб на одержання жилих приміщень перед всіма іншими категоріями позачерговиків;

особам, реабілітованим відповідно до [Закону України "Про реабілітацію жертв репресій комуністичного тоталітарного режиму 1917-1991 років"](#), із числа тих, яких було піддано репресіям у формі (формах) позбавлення волі (ув'язнення) або обмеження волі чи примусового безпідставного поміщення здорової людини до психіатричного закладу за рішенням позасудового або іншого репресивного органу та яким встановлено інвалідність;

громадянам, житло яких внаслідок стихійного лиха стало непридатним для проживання;

особам, направленим у порядку розподілу на роботу в іншу місцевість;

дітям-сиротам та дітям, позбавленим батьківського піклування, після завершення терміну перебування у сім'ї опікуна чи піклувальника, прийомній сім'ї, дитячому будинку сімейного типу, закладах для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, а також особам з їх числа у разі відсутності житла або неможливості повернення займаного раніше жилого приміщення в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України;

громадянам, незаконно засудженим і згодом реабілітованим, у разі неможливості повернення займаного раніше жилого приміщення;

дітям з інвалідністю з числа дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, які проживають у сім'ях піклувальників, прийомних сім'ях, дитячих будинках сімейного типу, державних або інших соціальних установах, після досягнення повноліття, у разі якщо за висновком медико-соціальної експертизи вони можуть здійснювати самообслуговування і вести самостійний спосіб життя;

сім'ям, які мають п'ятьох і більше дітей, та у разі народження у однієї жінки одночасно трьох і більше дітей;

особам, обраним на виборну посаду, коли це зв'язано з переїздом в іншу місцевість;

членам сім'ї народного депутата України у разі його смерті в період виконання депутатських обов'язків у Верховній Раді України на постійній основі;

працівникам протитуберкульозних закладів у разі виникнення професійного захворювання на туберкульоз.

Поза чергою жиле приміщення може надаватися також в інших випадках, передбачених законодавством України.

Громадяни, які мають право на позачергове одержання жилих приміщень, включаються до окремого списку.

Особи з числа дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, після досягнення 23 років не втрачають право на позачергове отримання жилого приміщення, за умови їх перебування у встановленому порядку на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, на момент досягнення 23-річного віку.

*{Стаття 46 із змінами, внесеними згідно із Законами № 1993-12 від 18.12.91, № 287/95-ВР від 11.07.95, № 1925-IV від 29.06.2004, № 1343-VI від 19.05.2009, № 2394-VI від 01.07.2010, № 4565-VI від 22.03.2012, № 2443-VIII від 22.05.2018, № 2542-VIII від 18.09.2018, № 1095-IX від 16.12.2020 - вводитьься в дію з 31.03.2021}*

**Стаття 46<sup>1</sup>.** Забезпечення жилим приміщенням дитячих будинків сімейного типу

При винесенні в установленому порядку рішення про організацію дитячого будинку сімейного типу особам, які призначені батьками-вихователями, для спільного проживання з дітьми, переданими їм на виховання, надається поза чергою індивідуальний жилий будинок або багатокімнатна квартира за нормою, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Користування наданим жилим приміщенням здійснюється в порядку, встановленому законодавством для користування службовими жилими приміщеннями.

*{Кодекс доповнено статтею 46<sup>1</sup> згідно з Указом № 660-12 від 28.01.92}*

**Стаття 47.** Норма жилої площі

Норма жилої площі в Україні встановлюється в розмірі 13,65 квадратного метру на одну особу.

**Стаття 48.** Розмір жилого приміщення, що надається громадянам

Жиле приміщення надається громадянам у межах норми жилої площі, але не менше розміру, який визначається Кабінетом Міністрів України і Федерацією професійних спілок України. При цьому враховується жила площа у жилому будинку (квартирі), що перебуває у приватній власності громадян, якщо ними не використані житлові чеки.

При передачі громадянам житла, яке перебуває у їх приватній власності, органу, який здійснює поліпшення житлових умов, вони мають право на одержання житла у межах встановленої норми жилої площі.

Громадяни, які одержали житло у державному фонді на цих умовах, мають право на його приватизацію відповідно до вимог чинного законодавства.

Жиле приміщення може бути надано з перевищенням норми жилої площі, якщо воно складається з однієї кімнати (однокімнатна квартира) або призначається для осіб різної статі (частина друга статті 50).

*{Стаття 48 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 48<sup>1</sup>.** Порядок та розмір надання громадянам грошової компенсації за належні їм для отримання жили приміщення

Порядок та розмір надання громадянам грошової компенсації за належні їм для отримання жили приміщення визначаються Кабінетом Міністрів України.

*{Постанови КМ № 719, № 214, № 280, № 206}*

*{Закон доповнено статтею 48<sup>1</sup> згідно із Законом № 1510-VI від 11.06.2009}*

**Стаття 49.** Додаткова жила площа

Понад норму жилої площі окремим категоріям громадян надається додаткова жила площа у вигляді кімнати або в розмірі десяти квадратних метрів. Громадянам, що хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, а також громадянам, яким ця площа необхідна за умовами і характером виконуваної роботи, розмір додаткової жилої площі може бути збільшено.

Порядок і умови надання додаткової жилої площі та перелік категорій громадян, які мають право на її одержання, встановлюється законодавством України.

*{Стаття 49 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2215-IX від 21.04.2022}*

#### **Стаття 50.** Вимоги, що ставляться до жилих приміщень

Жиле приміщення, що надається громадянам для проживання, має бути благоустроєним стосовно до умов даного населеного пункту, відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам.

При наданні жилих приміщень не допускається заселення однієї кімнати особами різної статі, старшими за дев'ять років, крім подружжя.

Не допускається також заселення квартири, збудованої для однієї сім'ї, двома і більше сім'ями або двома і більше самотніми особами, за винятком випадку, передбаченого **частиною п'ятою** статті 54 цього Кодексу.

Особам похилого віку, а за висновком лікувально-профілактичного закладу також відповідним категоріям осіб з інвалідністю і хворих на їх прохання жилі приміщення надаються на нижніх поверхах або в будинках з ліфтами.

#### **Стаття 51.** Порядок надання жилих приміщень у будинках житлового фонду місцевих рад

Жилі приміщення в будинках житлового фонду місцевих рад надаються громадянам виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті, селищної, сільської ради за участю громадської комісії з житлових питань, створеної при виконавчому комітеті з депутатів місцевих рад, представників громадських об'єднань, трудових колективів.

*{Стаття 51 в редакції Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

#### **Стаття 52.** Порядок надання жилих приміщень у будинках відомчого житлового фонду

Жилі приміщення в будинках відомчого житлового фонду надаються громадянам за спільним рішенням адміністрації і профспілкового комітету підприємства, установи, організації, затвердженим виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті, селищної, сільської ради, а у випадках, передбачених Кабінетом Міністрів України, - за спільним рішенням адміністрації і профспілкового комітету з наступним повідомленням виконавчому комітетові відповідної ради про надання жилих приміщень для заселення.

#### **Стаття 53.** Порядок надання жилих приміщень у будинках громадського житлового фонду

Жилі приміщення в будинках громадського житлового фонду надаються громадянам за спільним рішенням органу відповідної організації та її профспілкового комітету з

наступним повідомленням виконавчому комітетові відповідно районної, міської, районної в місті, селищної, сільської ради про надання жилих приміщень для заселення.

**Стаття 54.** Надання жилого приміщення, що звільнилося у квартирі

Якщо в квартирі, в якій проживає два або більше наймачі, звільнилося неізольоване жиле приміщення, воно надається наймачеві суміжного приміщення.

Ізольоване жиле приміщення, що звільнилося в квартирі, в якій проживає два або більше наймачі, на прохання наймача, що проживає в цій квартирі і потребує поліпшення житлових умов (стаття 34), надається йому, а в разі відсутності такого наймача - іншому наймачеві, який проживає в тій же квартирі. При цьому загальний розмір жилої площі не повинен перевищувати норми, встановленої статтею 47 цього Кодексу, крім випадків, коли наймач або член його сім'ї має право на додаткову жилу площу. Якщо розмір ізольованої кімнати, що звільнилася, є меншим за встановлений для надання одній особі, зазначена кімната у всіх випадках передається наймачеві на його прохання.

Правила, передбачені частинами першою і другою цієї статті, застосовуються незалежно від належності жилого будинку.

У разі відмови в наданні жилого приміщення, що звільнилося, у випадках, передбачених цією статтею, спір може бути вирішено в судовому порядку.

Якщо ізольоване приміщення, що звільнилося, не може бути відповідно до правил частини другої цієї статті передано наймачеві, який проживає в цій квартирі, його надають іншим особам у загальному порядку.

**Стаття 55.** Заселення жилих приміщень у будинках, переданих виконавчим комітетам місцевих рад, а також у будинках, споруджених із залученням коштів у порядку пайової участі

Жилі приміщення, що звільняються в будинках, переданих державними підприємствами, установами, організаціями виконавчим комітетам місцевих рад, а також жилі приміщення, що звільняються в будинках, споруджених із залученням у порядку пайової участі коштів підприємств, установ, організацій, заселяються в першу чергу потребуючими поліпшення житлових умов працівниками цих підприємств, установ, організацій. Зазначений порядок заселення застосовується незалежно від часу передачі або закінчення спорудження жилого будинку.

**Стаття 56.** Заселення жилих приміщень, переданих забудовниками виконавчим комітетам місцевих рад та іншим організаціям

Жилі приміщення у новоспоруджених будинках, передані забудовниками виконавчим комітетам місцевих рад та іншим організаціям (стаття 26), у разі їх звільнення заселяються цими виконавчими комітетами місцевих Рад та організаціями.

**Стаття 57.** Оскарження рішень з питань обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень

Рішення виконавчого органу сільської, селищної, міської ради з питань обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень може бути оскаржено в суді.



Скарги на спільні рішення адміністрації підприємства, установи, організації чи органу кооперативної або іншого громадського об'єднання і профспілкового комітету з питань, зазначених у частині першій цієї статті, розглядаються виконавчим комітетом відповідної ради. Спори з цих питань між адміністрацією (органом громадського об'єднання) і профспілковим комітетом розглядаються їх вищестоящими органами.

*{Стаття 57 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2215-IX від 21.04.2022}*

#### **Стаття 58.** Ордер на жиле приміщення

На підставі рішення про надання жилого приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду виконавчий комітет районної, міської, районної в місті, селищної, сільської ради видає громадянину ордер, який є єдиною підставою для вселення в надане жиле приміщення.

Ордер може бути видано лише на вільне жиле приміщення.

Форма ордера встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Видача ордерів на жилі приміщення у військових містечках провадиться в порядку, передбаченому законодавством України.

*{Стаття 58 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2215-IX від 21.04.2022}*

#### **Стаття 59.** Підстави і порядок визнання ордера на жиле приміщення недійсним

Ордер на жиле приміщення може бути визнано недійсним у судовому порядку у випадках подання громадянами не відповідаючих дійсності відомостей про потребу в поліпшенні житлових умов, порушення прав інших громадян або організацій на зазначене в ордері жиле приміщення, неправомірних дій службових осіб при вирішенні питання про надання жилого приміщення, а також в інших випадках порушення порядку і умов надання жилих приміщень.

Вимогу про визнання ордера недійсним може бути заявлено протягом трьох років з дня його видачі.

**Стаття 60.** Правила обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень

Правила обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень затверджуються Кабінетом Міністрів України і Українською республіканською радою професійних спілок.

## **Глава 2**

### **КОРИСТУВАННЯ ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ В БУДИНКАХ ДЕРЖАВНОГО І ГРОМАДСЬКОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ**

**Стаття 61.** Договір найму жилого приміщення. Укладення договору найму жилого приміщення

Користування жилим приміщенням у будинках державного і громадського житлового фонду здійснюється відповідно до договору найму жилого приміщення.

Договір найму жилого приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду укладається в письмовій формі на підставі ордера на жиле приміщення між наймодавцем - житлово-експлуатаційною організацією (а в разі її відсутності - відповідним підприємством, установою, організацією) і наймачем - громадянином, на ім'я якого видано ордер.

Типовий договір найму жилого приміщення, правила користування жилими приміщеннями, утримання жилого будинку і придомової території затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Умови договору найму жилого приміщення, що обмежують права наймача та членів його сім'ї порівняно з умовами, передбаченими цим Кодексом, Типовим договором найму жилого приміщення та іншими актами законодавства України, є недійсними.

*{Стаття 61 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 62.** Застосування норм цивільного законодавства до відносин, що впливають з договору найму жилого приміщення

До відносин, що впливають з договору найму жилого приміщення, у відповідних випадках застосовуються також норми [Цивільного кодексу України](#).

*{Стаття 62 в редакції Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 63.** Предмет договору найму жилого приміщення

Предметом договору найму жилого приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду є окрема квартира або інше ізольоване жиле приміщення, що складається з однієї чи кількох кімнат, а також одноквартирний жилий будинок.

Не можуть бути самостійним предметом договору найму: жиле приміщення, яке хоч і є ізольованим, проте за розміром менше від встановленого для надання одній особі ([частина перша](#) статті 48), частина кімнати або кімната, зв'язана з іншою кімнатою спільним входом, а також підсобні приміщення (кухня, коридор, комора тощо).

**Стаття 64.** Права і обов'язки членів сім'ї наймача

Члени сім'ї наймача, які проживають разом з ним, користуються нарівні з наймачем усіма правами і несуть усі обов'язки, що впливають з договору найму жилого приміщення. Повнолітні члени сім'ї несуть солідарну з наймачем майнову відповідальність за зобов'язаннями, що впливають із зазначеного договору.

До членів сім'ї наймача належать дружина наймача, їх діти і батьки. Членами сім'ї наймача може бути визнано й інших осіб, якщо вони постійно проживають разом з наймачем і ведуть з ним спільне господарство.

Якщо особи, зазначені в частині другій цієї статті, перестали бути членами сім'ї наймача, але продовжують проживати в займаному жилому приміщенні, вони мають такі ж права і обов'язки, як наймач та члени його сім'ї.

**Стаття 65.** Право наймача на вселення інших осіб у займане ним жиле приміщення

Наймач вправі в установленому порядку за письмовою згодою всіх членів сім'ї, які проживають разом з ним, вселити в займане ним жиле приміщення свою дружину, дітей, батьків, а також інших осіб. На вселення до батьків їх неповнолітніх дітей зазначеної згоди не потрібно.

Особи, що вселилися в жиле приміщення як члени сім'ї наймача, набувають рівного з іншими членами сім'ї права користування жилим приміщенням, якщо при вселенні між цими особами, наймачем та членами його сім'ї, які проживають з ним, не було іншої угоди про порядок користування жилим приміщенням.

**Стаття 65<sup>1</sup>.** Придбання громадянам займаних ними жилих приміщень у приватну власність

Наймачі жилих приміщень у будинках державного чи громадського житлового фонду можуть за згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які проживають разом з ними, придбати займані ними приміщення у власність на підставах, передбачених чинним законодавством.

*{Кодекс доповнено статтею 65<sup>1</sup> згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 66.** Плата за користування житлом

Плата за користування житлом (квартирна плата) обчислюється виходячи із загальної площі квартири (одноквартирного будинку).

Норма загальної площі встановлюється у розмірі 21 квадратного метра на одну особу.

Розмір плати за користування житлом (квартирної плати) встановлюється Кабінетом Міністрів України.

В одинарному розмірі оплачується загальна площа, що має належати наймачеві та членам його сім'ї за встановленими нормами, а також зайва площа, якщо розміри її на всю сім'ю не перевищують половини норми загальної площі, яку належить мати одній особі. Плата за користування рештою зайвої загальної площі береться в підвищеному розмірі, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Загальна площа, право користування якою зберігається за тимчасово відсутнім наймачем або членом його сім'ї, не вважається зайвою.

*{Стаття 66 із змінами, внесеними згідно з Декретом КМ № 11-92 від 15.12.92, в редакції Закону № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 67.** Плата за комунальні послуги

Плата за комунальні послуги (водопостачання, газ, тепла енергія та інші послуги) береться крім квартирної плати за затвердженими в установленому порядку тарифами.

*{Стаття 67 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2598-IV від 31.05.2005}*

**Стаття 68.** Строки внесення квартирної плати та плати за комунальні послуги

Наймач зобов'язаний своєчасно вносити квартирну плату та плату за комунальні послуги.

Квартирна плата та плата за комунальні послуги в будинках державного і громадського житлового фонду вносяться щомісяця в строки, встановлені Кабінетом Міністрів України.

**Стаття 69.** Пільги по квартирній платі та платі за комунальні послуги

Пільги по квартирній платі та платі за комунальні послуги встановлюються законодавством.

*{Частина другу статті 69 виключено на підставі Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

*{Стаття 69 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 70.** Безплатне користування жилим приміщенням з опаленням і освітленням

Спеціалісти, які працюють і проживають у сільській місцевості, поза населеними пунктами (а в установлених законодавством випадках - у селищах), користуються безплатно жилим приміщенням з опаленням і освітленням.

Відповідно до законодавства України переліки категорій спеціалістів, які забезпечуються таким приміщенням, і порядок надання їм жилих приміщень встановлюються Кабінетом Міністрів України.

**Стаття 71.** Збереження жилого приміщення за тимчасово відсутніми громадянами

При тимчасовій відсутності наймача або членів його сім'ї за ними зберігається жиле приміщення протягом шести місяців.

Якщо наймач або члени його сім'ї були відсутні з поважних причин понад шість місяців, цей строк за заявою відсутнього може бути продовжено наймодавцем, а в разі спору - судом.

Жиле приміщення зберігається за тимчасово відсутнім наймачем або членами його сім'ї понад шість місяців у випадках:

1) призову на строкову військову службу або направлення на альтернативну (невійськову) службу, а також призову офіцерів із запасу на військову службу на строк до трьох років - протягом усього періоду проходження зазначеної військової служби; призову на військову службу під час мобілізації, на особливий період, на військову службу за призовом осіб із числа резервістів в особливий період - протягом усього періоду проходження військової служби, а якщо під час її проходження вони отримали поранення, інше ушкодження здоров'я та перебувають на лікуванні в закладах охорони здоров'я або потрапили в полон чи визнані безвісно відсутніми - на строк до дня, наступного за днем їх взяття на військовий облік у відповідних територіальних центрах комплектування та соціальної підтримки, Центральному управлінні або регіональних органах Служби безпеки України, відповідному підрозділі Служби зовнішньої розвідки України після звільнення з військової служби після закінчення ними лікування в закладах охорони здоров'я, незалежно від строку лікування, повернення з полону, скасування рішення суду про визнання особи безвісно відсутньою чи ухвалення судом рішення про оголошення особи померлою;

2) тимчасового виїзду з постійного місця проживання за умовами і характером роботи або у зв'язку з навчанням (учні, студенти, стажисти, аспіранти тощо), у тому числі за кордоном, - протягом усього часу виконання цієї роботи або навчання;

3) влаштування дитини (дітей) на виховання до родичів, опікуна чи піклувальника, у прийомну сім'ю, дитячий будинок сімейного типу, заклад для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, - протягом усього часу їх перебування у родичів, опікуна чи піклувальника, прийомній сім'ї, дитячому будинку сімейного типу, закладі для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування.

Якщо з будинку, квартири (їх частини) вибула дитина (діти) і членів її (їх) сім'ї не залишилося, це житло може бути надано за договором оренди іншому громадянину до закінчення строку перебування дитини (дітей) у дитячому закладі або до досягнення нею (ними) повноліття і повернення від родичів, опікуна чи піклувальника, в окремих випадках - до закінчення навчання в загальноосвітніх навчальних закладах усіх типів і форм власності, у тому числі для громадян, які потребують соціальної допомоги та соціальної реабілітації, а також в професійно-технічних чи вищих навчальних закладах або до закінчення строку служби у Збройних Силах України та інших військових формуваннях;

4) виїзду у зв'язку з виконанням обов'язків опікуна чи піклувальника, наданням батькам-вихователям житлового будинку або багатокімнатної квартири для створення дитячого будинку сімейного типу - протягом усього часу виконання таких обов'язків;

5) влаштування непрацездатних осіб, у тому числі дітей з інвалідністю, у будинку-інтернаті та іншій установі соціальної допомоги - протягом усього часу перебування в них;

6) виїзду для лікування в лікувально-профілактичному закладі - протягом усього часу перебування в ньому;

7) взяття під варту або засудження до арешту, обмеження волі, позбавлення волі на певний строк чи довічне позбавлення волі - протягом усього часу перебування під вартою або відбування покарання, якщо в цьому будинку, квартирі (їх частині) залишилися проживати інші члени сім'ї.

Якщо в будинку, квартирі (їх частині) не залишилися проживати інші члени сім'ї наймача, це житло може бути надано за договором оренди (найму) у встановленому законом порядку іншому громадянину до звільнення таких осіб з-під варти або до відбуття ними покарання.

У випадках, передбачених пунктами 1-7 цієї статті, право користування жилим приміщенням зберігається за відсутнім протягом шести місяців з дня закінчення строку, зазначеного у відповідному пункті.

Відповідно до законодавства України може бути встановлено й інші умови і випадки збереження жилого приміщення за тимчасово відсутніми громадянами на більш тривалий строк.

*{Стаття 71 із змінами, внесеними згідно із Законами № 3187-12 від 06.05.93, № 1525-III від 02.03.2000, № 2377-IV від 20.01.2005, № 2394-VI від 01.07.2010, № 2181-VIII від 07.11.2017, № 1357-IX від 30.03.2021, № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 72.** Порядок визнання особи такою, що втратила право користування жилим приміщенням

Визнання особи такою, що втратила право користування жилим приміщенням внаслідок відсутності цієї особи понад встановлені строки, провадиться в судовому порядку.

### **Стаття 73.** Бронювання жилого приміщення

Жилі приміщення, що їх займають наймачі та члени їх сімей, бронюються при направленні на роботу за кордон - на весь час перебування за кордоном.

Законодавством можуть бути передбачені й інші випадки бронювання жилих приміщень.

*{Стаття 73 в редакції Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

### **Стаття 74.** Умови, за яких бронювання жилого приміщення не допускається

Бронювання жилого приміщення не допускається, якщо до наймача пред'явлено позов про розірвання чи зміну договору найму цього приміщення або про визнання ордеру недійсним, а також в інших випадках, передбачених законодавством України.

### **Стаття 75.** Видача охоронного свідоцтва (броні)

У разі бронювання жилого приміщення виконавчий комітет районної, міської, районної в місті ради за місцем знаходження приміщення, що бронюється, видає наймачеві або членові його сім'ї охоронне свідоцтво (броню). У разі виникнення спору питання вирішується в судовому порядку.

### **Стаття 76.** Розірвання договору найму на заброньоване жиле приміщення

Якщо наймач та члени його сім'ї не повернулись у заброньоване жиле приміщення протягом шести місяців після закінчення строку дії броні, договір найму жилого приміщення за позовом наймодавця може бути розірвано в судовому порядку.

### **Стаття 77.** Правила бронювання жилих приміщень

Правила бронювання жилих приміщень затверджуються Кабінетом Міністрів України.

### **Стаття 78.** Права і обов'язки тимчасово відсутніх наймача та членів його сім'ї

Тимчасово відсутній наймач зберігає права і несе обов'язки за договором найму жилого приміщення.

Якщо в жилomu приміщенні не залишились проживати члени сім'ї наймача, він зобов'язаний забезпечити належне утримання приміщення.

Наймач вправі здати жиле приміщення в піднайом або поселити в нього тимчасових жильців на умовах і в порядку, передбачених [статтями 91-99](#) цього Кодексу.

Члени сім'ї, що проживають у жилomu приміщенні, наймач якого тимчасово відсутній ([статті 71, 73](#)), вправі користуватися всім займаним приміщенням. При цьому вони здійснюють права і обов'язки за договором найму цього приміщення.

### **Стаття 79.** Право на обмін жилого приміщення

Наймач жилого приміщення вправі за письмовою згодою членів сім'ї, що проживають разом із ним, включаючи тимчасово відсутніх, провести обмін займаного приміщення з іншим наймачем або членом житлово-будівельного кооперативу, в тому числі з проживаючими в іншому населеному пункті.

**Стаття 80.** Обмін жилого приміщення в разі відсутності згоди між членами сім'ї

Якщо між членами сім'ї не досягнуто згоди про обмін, то кожен з них вправі вимагати в судовому порядку примусового обміну займаного приміщення на приміщення в різних будинках (квартирах).

**Стаття 81.** Обмін частини жилого приміщення

Наймач або член його сім'ї вправі в установленому порядку провести обмін живої площі, що припадає на нього, в тому числі суміжної кімнати або частини кімнати, з наймачем іншого жилого приміщення за умови, що в'їжджаючий у порядку обміну вселяється як член сім'ї тих, що залишилися проживати в цьому приміщенні.

**Стаття 82.** Обмін жилих приміщень у будинках підприємств, установ, організацій

Обмін жилих приміщень у будинках підприємств, установ, організацій допускається лише за їх згодою. Відмову у згоді на обмін може бути оскаржено в судовому порядку, крім випадків обміну жилих приміщень у будинках, що належать колгоспам.

**Стаття 83.** Набрання чинності угодою про обмін жилими приміщеннями

Угода про обмін жилими приміщеннями набирає чинності з моменту одержання ордерів, що видаються виконавчими комітетами місцевих рад (*частина перша статті 58*). Відмову у видачі ордера може бути оскаржено в судовому порядку в шестимісячний строк.

**Стаття 84.** Порядок обміну жилих приміщень

Порядок обміну жилих приміщень установлюється цим Кодексом та іншими актами законодавства України.

*{Стаття 84 в редакції Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 85.** *{Статтю 85 виключено на підставі Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 86.** Умови, за яких обмін жилими приміщеннями не допускається

Обмін жилими приміщеннями не допускається:

1) якщо до наймача пред'явлено позов про розірвання чи зміну договору найму жилого приміщення або визнання ордера недійсним;

2) якщо одним з учасників обміну є член житлово-будівельного кооперативу, щодо якого розглядається питання про виключення з кооперативу;

3) якщо обмін має корисливий або фіктивний характер;

4) якщо будинок, в якому знаходиться обмінюване жиле приміщення, підлягає знесенню або будинок (жиле приміщення) загрожує обвалом чи підлягає переобладнанню для інших цілей;

5) якщо будинок підлягає капітальному ремонту з переобладнанням або переплануванням обмінюваного жилого приміщення;

б) якщо жиле приміщення є службовим або знаходиться в гуртожитку;

7) якщо одне з обмінюваних приміщень знаходиться в будинку підприємства, установи, організації, зазначених у частині першій статті 114 цього Кодексу, крім випадків, коли наймач одержав приміщення у будинку підприємства, установи, організації не у зв'язку з трудовими відносинами або коли наймодавець втратив право на його виселення, а також коли наймач іншого обмінюваного приміщення (член житлово-будівельного кооперативу) перебуває з цим підприємством, установою, організацією у трудових відносинах;

8) якщо у зв'язку з обміном у квартиру, в якій проживає два або більше наймачі, вселяється особа, яка хворіє на тяжку форму хронічного захворювання, в зв'язку з чим не може проживати в такій квартирі;

9) якщо внаслідок міжміського обміну на жилі приміщення в містах республіканського підпорядкування і в курортних місцевостях розмір жилої площі, що припадатиме на кожного члена сім'ї, буде меншим від встановленого Кабінетом Міністрів України.

Відповідно до законодавства України може бути встановлено й інші умови, за яких обмін жилими приміщеннями не допускається.

*{Стаття 86 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2215-ІХ від 21.04.2022}*

#### **Стаття 87.** Визнання обміну жилими приміщеннями недійсним

Обмін жилими приміщеннями, проведений із порушенням вимог цього Кодексу та інших актів законодавства України, визнається недійсним.

Визнання обміну недійсним провадиться в судовому порядку.

*{Стаття 87 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2215-ІХ від 21.04.2022}*

#### **Стаття 88.** Наслідки визнання обміну жилими приміщеннями недійсним

У разі визнання обміну жилими приміщеннями недійсним сторони підлягають переселенню в приміщення, які вони раніше займали.

#### **Стаття 89.** Правила обміну жилих приміщень

Правила обміну жилих приміщень затверджуються Кабінетом Міністрів України.

**Стаття 90.** Право наймача вимагати надання йому жилого приміщення меншого розміру замість займаного

Наймач, який має зайву жилу площу понад установлені норми, вправі за згодою членів сім'ї вимагати від виконавчого комітету місцевої ради, від підприємства, установи, організації (залежно від належності жилого будинку) надання йому в установленому порядку жилого приміщення меншого розміру замість займаного.

Відмову в наданні жилого приміщення меншого розміру може бути оскаржено до виконавчого комітету вищестоящої ради або вищестоящого щодо підприємства, установи, організації органу управління.



## **Стаття 91.** Піднайом жилого приміщення

Наймач жилого приміщення вправі за згодою членів сім'ї, які проживають разом з ним, і за згодою наймодавця здавати в піднайом жиле приміщення у випадках і в порядку, встановлюваних цим Кодексом.

Наймач може здати в піднайом частину жилого приміщення, а в разі тимчасового виїзду - все приміщення. Жиле приміщення здається в піднайом без зазначення строку або на визначений строк, у тому числі на період збереження цього приміщення за тимчасово відсутнім наймачем.

Для здачі в піднайом жилого приміщення у квартирі, в якій проживає два або більше наймачі, потрібна також згода цих наймачів та членів їх сімей, за винятком випадків здачі жилого приміщення в піднайом у зв'язку з тимчасовим виїздом всієї сім'ї.

Договір піднайму укладається в письмовій формі з наступною реєстрацією у житлово-експлуатаційній організації.

## **Стаття 92.** Вселення членів сім'ї піднаймача

Договором піднайму може бути передбачено, що разом з піднаймачем у надаване йому жиле приміщення вселяються і члени його сім'ї. Подальше вселення піднаймачем членів сім'ї допускається лише за згодою наймодавця, наймача та інших осіб, зазначених у частинах **першій і третій** статті 91 цього Кодексу.

## **Стаття 93.** Умови, за яких здача жилого приміщення в піднайом не допускається

Здача жилого приміщення в піднайом не допускається, якщо:

1) в результаті вселення піднаймача розмір жилої площі, що припадатиме на кожному особу, яка проживає у цьому приміщенні, буде меншим від установленого для надання жилих приміщень (**частина перша** статті 48);

2) як піднаймач жилого приміщення або член його сім'ї в квартиру, в якій проживає два або більше наймачі, вселяється особа, яка хворіє на тяжку форму хронічного захворювання, в зв'язку з чим не може проживати в такій квартирі.

**Стаття 94.** Наслідки недодержання встановленого порядку здачі жилого приміщення в піднайом

Здача жилого приміщення в піднайом з порушенням вимог, установлених **частинами першою, третьою і четвертою статті 91 і статтею 93** цього Кодексу, тягне за собою недійсність договору піднайму. У цьому разі громадяни, які незаконно поселилися в жилому приміщенні, зобов'язані негайно звільнити його, а в разі відмовлення - підлягають виселенню в судовому порядку без надання іншого жилого приміщення.

## **Стаття 95.** Плата за користування жилим приміщенням за договором піднайму

Розмір плати за користування жилим приміщенням і за комунальні послуги за договором піднайму встановлюється угодою сторін, але не може перевищувати розміру квартирної плати, що сплачується наймачем за надаване приміщення (частину приміщення), і відповідної частини його витрат по оплаті комунальних послуг.

**Стаття 96.** Вилучення жилого приміщення, використовуваного для одержання нетрудових доходів

Якщо наймач систематично здає жилу площу в піднайом з метою одержання нетрудових доходів, ізольоване жиле приміщення (або жиле приміщення, яке можна ізольовати), що здається в піднайом, може бути вилучено в судовому порядку, а незаконно одержані суми - стягнуто в доход держави.

**Стаття 97.** Припинення договору піднайму

Після закінчення строку договору піднайму піднаймач не вправі вимагати відновлення договору і на вимогу наймача зобов'язаний звільнити займане приміщення.

Договір піднайму може бути достроково розірвано, якщо піднаймач або особи, які проживають разом з ним, систематично руйнують чи псують жиле приміщення, або використовують його не за призначенням, чи систематичним порушенням правил соціалістичного співжиття роблять неможливим для інших проживання з ними в одній квартирі чи одному будинку, а також у разі систематичного невнесення піднаймачем плати за користування жилим приміщенням і за комунальні послуги.

Якщо договір піднайму укладено без зазначення строку, наймач зобов'язаний письмово попередити піднаймача про припинення договору за три місяці. У такий же строк повинно бути попереджено піднаймача, якщо тимчасово відсутній наймач або член його сім'ї повертається до закінчення строку, обумовленого договором піднайму.

У разі відмовлення звільнити займане приміщення після припинення договору піднайму піднаймач і члени його сім'ї підлягають виселенню в судовому порядку без надання іншого жилого приміщення.

Піднаймач жилого приміщення вправі за згодою членів своєї сім'ї у будь-який час розірвати договір піднайму.

**Стаття 98.** Тимчасові мешканці

Наймач жилого приміщення та члени його сім'ї, які проживають разом з ним, можуть за взаємною згодою дозволити тимчасове проживання в жилому приміщенні, що є в їх користуванні, інших осіб без стягнення плати за користування приміщенням (тимчасових жильців), в тому числі опікуна чи піклувальника, який не є членом сім'ї наймача.

Вселення тимчасових жильців на строк понад півтора місяця допускається за умови додержання розміру жилої площі, встановленого для надання жилих приміщень (**частина перша** статті 48).

Тимчасові жильці на вимогу наймача або членів сім'ї, які проживають разом з ним, зобов'язані негайно звільнити приміщення, а в разі відмовлення - підлягають виселенню в судовому порядку без надання іншого жилого приміщення.

**Стаття 99.** Виселення піднаймачів і тимчасових жильців у разі припинення договору найму жилого приміщення

Піднаймачі і тимчасові жильці самостійного права на займане жиле приміщення не набувають незалежно від тривалості проживання.

У разі припинення дії договору найму жилого приміщення одночасно припиняється і дія договору піднайму. Піднаймач і члени його сім'ї, а також тимчасові жильці зобов'язані негайно звільнити займане жиле приміщення. У разі відмовлення вони підлягають виселенню в судовому порядку, а з будинків, що загрожують обвалом, - в адміністративному порядку. Виселення провадиться без надання іншого жилого приміщення.

**Стаття 100.** Переобладнання і перепланування жилого будинку і жилого приміщення

Виконання наймачем робіт з переобладнання та перепланування жилого будинку і жилого приміщення, які не передбачають втручання в несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування, не потребують отримання документів, що дають право на їх виконання. Після завершення зазначених робіт введення об'єкта в експлуатацію не потребується.

Виконання робіт, визначених частиною першою цієї статті, внаслідок яких змінюється площа, кількість чи склад приміщень у будинках державного чи громадського житлового фонду, допускається за письмовою згодою наймодавця (орендодавця), якщо інше не передбачено договором найму (оренди).

*{Стаття 100 в редакції Закону № 191-VIII від 12.02.2015}*

**Стаття 101.** Надання громадянам жилих приміщень у зв'язку з капітальним ремонтом жилого будинку

При проведенні капітального ремонту жилого будинку державного або громадського житлового фонду, коли ремонт не може бути проведено без виселення наймача, наймодавець зобов'язаний надати наймачеві та членам його сім'ї на час проведення капітального ремонту інше жиле приміщення, не розриваючи при цьому договору найму на ремонтване приміщення. У разі відмовлення наймача від переселення в інше жиле приміщення наймодавець може вимагати переселення його в судовому порядку.

Жиле приміщення, надаване на час капітального ремонту, має знаходитись у межах даного населеного пункту і відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам.

Після закінчення капітального ремонту і прийняття будинку державною комісією наймач вселяється у жиле приміщення, яке він раніше займав.

Видатки наймача по переселенню, викликаному капітальним ремонтом жилого будинку, відшкодовуються наймодавцем.

У період проживання наймача в зв'язку з капітальним ремонтом в іншому жилому приміщенні він вносить квартирну плату лише за приміщення, надане йому на час ремонту.

Замість надання жилого приміщення на час проведення капітального ремонту жилого будинку наймачеві та членам його сім'ї за їх згодою та згодою наймодавця може бути надано в постійне користування інше благоустроєне жиле приміщення. Рішення про це приймають органи, зазначені в [статтях 51 - 53](#) цього Кодексу.

**Стаття 102.** Надання громадянам іншого жилого приміщення, якщо в результаті капітального ремонту займане ними жиле приміщення не може бути збережене або його розмір істотно зміниться

У тих випадках, коли жиле приміщення, яке займають наймач та члени його сім'ї, в результаті капітального ремонту не може бути збережене або істотно збільшиться і у наймача утворюється надлишки жилої площі, наймачеві та членам його сім'ї повинно бути надано інше благоустроєне жиле приміщення до початку капітального ремонту. Якщо в результаті капітального ремонту жиле приміщення істотно зменшиться, на вимогу наймача йому та членам його сім'ї повинно бути надано інше благоустроєне жиле приміщення до початку капітального ремонту. Спори, що виникають у зв'язку з цим, вирішуються в судовому порядку.

**Стаття 103.** Зміна договору найму жилого приміщення

Договір найму жилого приміщення може бути змінено відповідно до вимог законодавства України.

*{Стаття 103 в редакції Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 104.** Зміна договору найму жилого приміщення на вимогу члена сім'ї наймача

Член сім'ї наймача вправі вимагати, за згодою інших членів сім'ї, які проживають разом з ним, укладення з ним окремого договору найму, якщо жилу площу, що припадає на нього, може бути виділено у вигляді приміщення, яке відповідає вимогам **статті 63** цього Кодексу.

У разі відмовлення членів сім'ї дати згоду на укладення окремого договору найму, а також у разі відмови наймодавця в укладенні такого договору спір може бути вирішено в судовому порядку.

Правила, встановлені частиною першою цієї статті, не поширюються на жилі приміщення в будинках підприємств, установ, організацій найважливіших галузей економіки України (**частина перша** статті 114), крім випадків, коли наймач одержав приміщення не у зв'язку з трудовими відносинами або коли наймодавець втратив право на його виселення, а також на приміщення в будинках колгоспів.

**Стаття 105.** Зміна договору найму жилого приміщення на вимогу наймачів, які об'єдналися в одну сім'ю

Громадяни, які проживають в одній квартирі і користуються в ній жилими приміщеннями за окремими договорами найму, в разі об'єднання в одну сім'ю вправі вимагати укладення з ким-небудь з них одного договору найму на все займане приміщення.

У разі відмови наймодавця в укладенні одного договору найму спір може бути вирішено в судовому порядку.

**Стаття 106.** Зміна договору найму жилого приміщення внаслідок визнання наймачем іншого члена сім'ї

Повнолітній член сім'ї наймача вправі за згодою наймача та інших членів сім'ї, які проживають разом з ним, вимагати визнання його наймачем за раніше укладеним договором найму жилого приміщення замість попереднього наймача. Таке ж право у разі смерті наймача або втрати ним права на жиле приміщення належить будь-якому членові сім'ї наймача.

У разі відмови наймодавця у визнанні члена сім'ї наймачем за договором найму спір може бути вирішено в судовому порядку.

Правила, встановлені частиною першої цієї статті, не поширюються на жилі приміщення в будинках підприємств, установ, організацій найважливіших галузей економіки України (частина перша статті 114), крім випадків, коли наймач одержав жиле приміщення не у зв'язку з трудовими відносинами або коли наймодавець втратив право на його виселення, а також на приміщення в будинках колгоспів.

#### **Стаття 107.** Розірвання договору найму жилого приміщення наймачем

Наймач жилого приміщення вправі за згодою членів сім'ї в будь-який час розірвати договір найму.

У разі вибуття наймача та членів його сім'ї на постійне проживання до іншого населеного пункту або в інше жиле приміщення в тому ж населеному пункті договір найму жилого приміщення вважається розірваним з дня вибуття. Якщо з жилого приміщення вибуває не вся сім'я, то договір найму жилого приміщення не розривається, а член сім'ї, який вибув, втрачає право користування цим жилим приміщенням з дня вибуття.

#### **Стаття 108.** Розірвання договору найму жилого приміщення на вимогу наймодавця

Договір найму жилого приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду може бути розірвано на вимогу наймодавця лише з підстав, установлених законом, і тільки в судовому порядку, крім випадків виселення з будинків, що загрожують обвалом.

#### **Стаття 109.** Виселення з жилих приміщень

Виселення із займаного жилого приміщення допускається з підстав, установлених законом. Виселення проводиться добровільно або в судовому порядку. Допускається виселення в адміністративному порядку з санкції прокурора лише осіб, які самоправно зайняли жиле приміщення або проживають у будинках, що загрожують обвалом.

Громадянам, яких виселяють з жилих приміщень, одночасно надається інше постійне жиле приміщення, за винятком виселення громадян при зверненні стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення. Постійне жиле приміщення, що надається особі, яку виселяють, повинно бути зазначено в рішенні суду.

Звернення стягнення на передане в іпотеку жиле приміщення є підставою для виселення всіх громадян, що мешкають у ньому, за винятками, встановленими законом. Після прийняття кредитором рішення про звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення шляхом позасудового врегулювання на підставі договору всі мешканці зобов'язані на письмову вимогу іпотекодержателя або нового власника добровільно звільнити житловий будинок чи житлове приміщення протягом одного місяця з дня отримання цієї вимоги, якщо сторонами не погоджено більший строк. Якщо громадяни не звільняють жиле приміщення у встановлений або інший погоджений сторонами строк добровільно, їх примусове виселення здійснюється на підставі рішення суду.

Виселення громадян при зверненні стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення, є підставою для надання цим громадянам жилих приміщень з фондів житла для тимчасового проживання відповідно до [статті 132<sup>2</sup>](#) цього Кодексу. Відсутність жилих приміщень з фондів житла для тимчасового проживання або відмова у їх наданні з підстав, встановлених статтею 132<sup>2</sup> цього Кодексу, не тягне припинення виселення громадянина з жилого приміщення, яке є предметом іпотеки, у порядку, встановленому частиною третьою цієї статті.

*{Стаття 109 із змінами, внесеними згідно із Законами № 898-IV від 05.06.2003, № 3795-VI від 22.09.2011}*

**Стаття 110.** Виселення з наданням громадянам іншого благоустроєного жилого приміщення

Громадяни виселяються з жилих будинків державного і громадського житлового фонду з наданням іншого благоустроєного жилого приміщення, якщо:

будинок, у якому знаходиться жиле приміщення, підлягає знесенню;

будинок (жиле приміщення) загрожує обвалом;

будинок (жиле приміщення) підлягає переобладнанню в нежилий.

Офіцерів, прапорщиків і мічманів, військовослужбовців надстрокової служби Збройних Сил України і прирівняних до них осіб, звільнених з дійсної військової служби у відставку або в запас, а також осіб, які проживають разом з ними, може бути виселено із займаних ними жилих приміщень у військових містечках з наданням іншого благоустроєного жилого приміщення. У такому ж порядку підлягають виселенню з військових містечок інші особи, які втратили зв'язок із Збройними Силами України.

*{Стаття 110 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 111.** Надання жилого приміщення у зв'язку із знесенням будинку або переобладнанням будинку ( жилого приміщення) в нежилий

Якщо будинок, в якому знаходиться жиле приміщення, підлягає знесенню у зв'язку з вилученням земельної ділянки для державних або громадських потреб, громадянам, виселюваним з цього будинку, інше благоустроєне жиле приміщення надається виконавчим комітетом місцевої ради, а у випадках, коли земельна ділянка відводиться державній, кооперативній або іншому громадському об'єднанню, - цією організацією.

Якщо будинок, у якому знаходиться жиле приміщення, у зв'язку з непридатністю для проживання підлягає знесенню або будинок (жиле приміщення) підлягає переобладнанню в нежилий, інше благоустроєне жиле приміщення надається виселюваним державною, кооперативною або іншим громадським об'єднанням, якій належить будинок, що підлягає знесенню, або якій призначається підлягаючий переобладнанню будинок (жиле приміщення), а в разі відсутності цієї організації чи неможливості надання нею жилого приміщення - виконавчим комітетом місцевої ради.

**Стаття 112.** Надання жилого приміщення у зв'язку з виселенням з будинків ( жилих приміщень), що загрожують обвалом

Якщо будинок (жиле приміщення) загрожує обвалом, громадянам, виселюваним з цього будинку (жилого приміщення), інше благоустроєне жиле приміщення залежно від належності будинку надається виконавчим комітетом місцевої ради чи державною, кооперативною або іншим громадським об'єднанням, а в разі неможливості надання жилого приміщення цією організацією - виконавчим комітетом місцевої ради.

**Стаття 113.** Вимоги, що пред'являються до благоустроєного жилого приміщення, яке надається у зв'язку з виселенням

Надаване громадянам у зв'язку з виселенням інше благоустроєне жиле приміщення повинно знаходитись у межах даного населеного пункту і відповідати вимогам **статті 50** цього Кодексу. Громадянам, які займали окрему квартиру, повинно бути надано окрему квартиру. Якщо наймач займав більш як одну кімнату, йому надається жиле приміщення, що складається з того ж числа кімнат. За розміром жиле приміщення має бути не меншим за те, яке займав наймач, однак у межах норми жилої площі. Якщо наймач або член сім'ї, що проживає разом з ним, має право на додаткову жилу площу і фактично користується нею, жиле приміщення надається з урахуванням норми додаткової жилої площі. У разі виселення з жилого приміщення, меншого за розміром, ніж це передбачено для надання жилого приміщення в даному населеному пункті, виселюваному надається жиле приміщення відповідно до встановленого розміру.

**Стаття 114.** Виселення з наданням громадянам іншого жилого приміщення

З наданням іншого жилого приміщення може бути виселено:

робітників і службовців (разом з проживаючими з ними особами), що припинили трудові відносини з підприємствами, установами, організаціями найважливіших галузей економіки України, які надали жиле приміщення, у зв'язку із звільненням за власним бажанням без поважних причин, або за порушення трудової дисципліни, або за вчинення злочину. Відповідно до законодавства України списки таких підприємств, установ, організацій затверджуються Кабінетом Міністрів України;

громадяни, які одержали жилі приміщення в будинках колгоспів, якщо вони виключені з членів колгоспу або вийшли з колгоспу за власним бажанням;

громадян, позбавлених батьківських прав, якщо вони проживають спільно з дітьми, відносно яких позбавлені батьківських прав.

Надаване громадянам у зв'язку з виселенням інше жиле приміщення повинно знаходитись у межах даного населеного пункту і відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам.

*{Стаття 114 із змінами, внесеними згідно з Указом ПВР № 660-12 від 28.01.91}*

**Стаття 114<sup>1</sup>.** Виселення з дитячих будинків сімейного типу

У випадках ліквідації дитячого будинку сімейного типу батьки-вихователі повинні звільнити надане їм жиле приміщення (**стаття 46<sup>1</sup>**), а в разі відмови - підлягають виселенню з наданням їм іншого благоустроєного жилого приміщення. При усуненні батьків-вихователів від подальшого виховання дітей вони можуть бути виселені із займаного ними жилого приміщення з наданням іншого жилого приміщення.

*{Кодекс доповнено статтею 114<sup>1</sup> згідно з Указом ПВР № 660-12 від 28.01.91}*

**Стаття 115.** Виселення з жилих приміщень з наданням громадянам іншого жилого приміщення в інших випадках

Інші випадки виселення з жилих приміщень з наданням громадянам іншого жилого приміщення можуть бути передбачені законом.

*{Текст статті 115 в редакції Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 116.** Виселення без надання громадянам іншого жилого приміщення

Якщо наймач, члени його сім'ї або інші особи, які проживають разом з ним, систематично руйнують чи псують жиле приміщення, або використовують його не за призначенням, або систематичним порушенням правил соціалістичного співжиття роблять неможливим для інших проживання з ними в одній квартирі чи в одному будинку, а заходи запобігання і громадського впливу виявились безрезультатними, виселення винних на вимогу наймодавця або інших заінтересованих осіб провадиться без надання іншого жилого приміщення.

Осіб, які підлягають виселенню без надання іншого жилого приміщення за неможливістю спільного проживання, може бути зобов'язано судом замість виселення провести обмін займаного приміщення на інше жиле приміщення, вказане заінтересованою в обміні стороною.

Осіб, які самоправно зайняли жиле приміщення, виселяють без надання їм іншого жилого приміщення.

*{Стаття 116 із змінами, внесеними згідно з Указом ПВР № 660-12 від 28.01.91}*

**Стаття 117.** Виселення громадян у разі визнання ордера недійсним

У разі визнання ордера на жиле приміщення недійсним внаслідок неправомірних дій осіб, які одержали ордер, вони підлягають виселенню без надання іншого жилого приміщення. Якщо громадяни, зазначені в ордері, раніше користувалися жилим приміщенням у будинку державного або громадського житлового фонду, їм повинно бути надано жиле приміщення, яке вони раніше займали, або інше жиле приміщення.

У випадках визнання ордера на жиле приміщення недійсним з інших підстав, крім випадку, передбаченого частиною першою цієї статті, громадяни, зазначені в ордері, підлягають виселенню з наданням іншого жилого приміщення або приміщення, яке вони раніше займали.

### **Глава 3**

## **КОРИСТУВАННЯ СЛУЖБОВИМИ ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ**

**Стаття 118.** Службові жилі приміщення

Службові жилі приміщення призначаються для заселення громадянами, які у зв'язку з характером їх трудових відносин повинні проживати за місцем роботи або поблизу від



нього. Жиле приміщення включається до числа службових рішенням виконавчого комітету районної, міської, районної в місті ради. Під службові жилі приміщення виділяються, як правило, окремі квартири.

Жилі приміщення, що надаються народним депутатам України на період їх роботи на постійній основі у Верховній Раді України, включаються до числа службових і виключаються з їх числа за рішенням Верховної Ради України за поданням Комісії Верховної Ради України з питань Регламенту, депутатської етики та забезпечення діяльності депутатів.

*{Стаття 118 із змінами, внесеними згідно із Законом № 287/95-ВР від 11.07.95}*

**Стаття 119.** Категорії осіб, яким може бути надано службові жилі приміщення

Перелік категорій робітників, яким може бути надано службові жилі приміщення, встановлюється законодавством України.

Відповідно до законодавства України у випадках, які визначаються Кабінетом Міністрів України, службові жилі приміщення можуть надаватися окремим категоріям військовослужбовців.

**Стаття 120.** Службові жилі приміщення у будинках, що належать колгоспам

У будинках, що належать колгоспам, включення жилих приміщень до числа службових (у тому числі і в будинках, заселених до введення в дію законодавства України) і встановлення переліку категорій працівників, яким можуть надаватися такі приміщення, провадиться за рішенням загальних зборів членів колгоспу або зборів уповноважених, затверджуваним виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті ради.

**Стаття 121.** Порядок надання службових жилих приміщень

Порядок надання службових жилих приміщень установлюється цим Кодексом та іншими актами законодавства України.

Службові жилі приміщення надаються за рішенням адміністрації підприємства, установи, організації, правління колгоспу, органу управління іншої кооперативної та іншого громадського об'єднання.

*{Стаття 121 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2215-ІХ від 21.04.2022}*

**Стаття 122.** Ордер на службове жила приміщення

На підставі рішення про надання службового жилого приміщення виконавчий комітет районної, міської, районної в місті ради видає громадянину спеціальний ордер, який є єдиною підставою для вселення у надане службове жила приміщення.

Народному депутату України спеціальний ордер видається Управлінням справами Верховної Ради України.

Форма ордера встановлюється Кабінетом Міністрів України.

*{Стаття 122 із змінами, внесеними згідно із Законом № 287/95-ВР від 11.07.95}*

**Стаття 123.** Порядок користування службовими жилими приміщеннями

Порядок користування службовими жилими приміщеннями встановлюється цим Кодексом та іншими актами законодавства України.

До користування службовими жилими приміщеннями застосовуються правила про договір найму жилого приміщення, крім правил, передбачених [статтями 73 - 76, 79 - 83, 85, 90](#), [частиною шостою статті 101](#), [статтями 103 - 106](#) цього Кодексу.

*{Стаття 123 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 124.** Виселення з службових жилих приміщень без надання іншого жилого приміщення

Робітники і службовці, що припинили трудові відносини з підприємством, установою, організацією, а також громадяни, які виключені з членів колгоспу або вийшли з колгоспу за власним бажанням, підлягають виселенню з службового жилого приміщення з усіма особами, які з ними проживають, без надання іншого жилого приміщення.

**Стаття 125.** Особи, яких не може бути виселено з службових жилих приміщень без надання іншого жилого приміщення

Без надання іншого жилого приміщення у випадках, зазначених у [статті 124](#) цього Кодексу, не може бути виселено:

осіб з інвалідністю внаслідок війни та інших осіб з інвалідністю з числа військовослужбовців, які стали особами з інвалідністю внаслідок поранення, контузії або каліцтва, що їх вони дістали при захисті чи при виконанні інших обов'язків військової служби, або внаслідок захворювання, зв'язаного з перебуванням на фронті; учасників Другої світової війни, які перебували у складі діючої армії; сім'ї військовослужбовців і партизанів, які загинули або пропали безвісти при захисті чи при виконанні інших обов'язків військової служби; сім'ї військовослужбовців; осіб з інвалідністю з числа осіб рядового і начальницького складу органів Міністерства внутрішніх справ, які стали особами з інвалідністю внаслідок поранення, контузії або каліцтва, що їх вони дістали при виконанні службових обов'язків;

осіб, які пропрацювали на підприємстві, в установі, організації, що надали їм службове жиле приміщення, не менш як десять років;

осіб, що звільнені з посади, у зв'язку з якою їм було надано жиле приміщення, але не припинили трудових відносин з підприємством, установою, організацією, які надали це приміщення;

осіб, звільнених у зв'язку з ліквідацією підприємства, установи, організації або за скороченням чисельності чи штату працівників;

пенсіонерів по старості, персональних пенсіонерів; членів сім'ї померлого працівника, якому було надано службове жиле приміщення; осіб з інвалідністю внаслідок нещасного випадку на виробництві або професійного захворювання I і II груп, осіб з інвалідністю I і II груп з числа військовослужбовців і прирівняних до них осіб та осіб рядового і начальницького складу Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України;

*{Офіційне тлумачення словосполучення "пенсіонерів по старості", що міститься в абзаці шостому статті 125, див. в Рішенні Конституційного Суду № 6-рп/2014 від 11.06.2014}*

одиноких осіб з неповнолітніми дітьми, які проживають разом з ними.

*{Стаття 125 із змінами, внесеними згідно із Законами № 1180-VI від 19.03.2009, № 2443-VIII від 22.05.2018}*

**Стаття 126.** Жиле приміщення, що надається в зв'язку з виселенням з службового жилого приміщення

Надаване громадянам у зв'язку з виселенням з службового жилого приміщення інше жиле приміщення має відповідати вимогам, передбаченим **частиною другою** статті 114 цього Кодексу.

У разі знесення будинку або переобладнання будинку (жилого приміщення) в нежилій, а також якщо будинок (жиле приміщення) загрожує обвалом, наймачеві службового жилого приміщення може бути надано інше службове жиле приміщення. Надання іншого службового жилого приміщення допускається також у випадках, передбачених **статтею 102** цього Кодексу.

**Стаття 126<sup>1</sup>.** Надання народним депутатам України службових жилих приміщень і користування ними

**Порядок надання народним депутатам України службових жилих приміщень і користування ними** визначається окремим Положенням, затвердженим Верховною Радою України.

*{Кодекс доповнено статтею 126<sup>1</sup> згідно із Законом № 287/95-ВР від 11.07.95}*

## **Глава 4 КОРИСТУВАННЯ ГУРТОЖИТКАМИ**

**Стаття 127.** Гуртожитки

Для проживання робітників, службовців, студентів, учнів, а також інших громадян у період роботи або навчання можуть використовуватись гуртожитки. Для тимчасового проживання осіб, які відбували покарання у виді обмеження волі або позбавлення волі на певний строк і потребують поліпшення житлових умов або жила площа яких тимчасово заселена чи яким повернути колишнє жиле приміщення немає можливості, а також осіб, які потребують медичної допомоги у зв'язку із захворюванням на туберкульоз, використовуються спеціальні гуртожитки. Під гуртожитки надаються спеціально споруджені або переобладнані для цієї мети жилі будинки.

Жилі будинки реєструються як гуртожитки у виконавчому комітеті районної, міської, районної в місті ради.

*{Стаття 127 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3167-IV від 01.12.2005}*

**Стаття 128.** Порядок надання жилої площі в гуртожитках

Порядок надання жилої площі в гуртожитках визначається цим Кодексом та іншими актами законодавства України.

Жила площа в гуртожитку надається самотнім громадянам і сім'ям, які мають право проживати у гуртожитках, за рішенням адміністрації підприємства, установи, організації або органу місцевого самоврядування, у власності чи управлінні яких перебуває гуртожиток.

Жила площа у спеціальних гуртожитках для тимчасового проживання осіб, які відбували покарання у виді обмеження волі або позбавлення волі на певний строк і потребують поліпшення житлових умов або жила площа яких тимчасово заселена чи яким повернути колишнє жила приміщення немає можливості, а також осіб, які потребують медичної допомоги у зв'язку із захворюванням на туберкульоз, надається в порядку, що визначається відповідними органами місцевого самоврядування.

*{Стаття 128 із змінами, внесеними згідно із Законами № 3167-IV від 01.12.2005, № 1999-VIII від 05.04.2017}*

#### **Стаття 129.** Ордер на жилу площу в гуртожитку

На підставі рішення про надання жилої площі в гуртожитку адміністрація підприємства, установи, організації, орган місцевого самоврядування видає громадянину спеціальний ордер, який є єдиною підставою для вселення на надану жилу площу в гуртожитку.

*{Стаття 129 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1999-VIII від 05.04.2017}*

#### **Стаття 130.** Порядок користування жилою площею в гуртожитках

Порядок користування жилою площею в гуртожитках визначається договором, що укладається перед вселенням на надану жилу площу в гуртожитку на підставі спеціального ордера відповідно до Примірного положення про користування жилою площею в гуртожитках, що затверджується Кабінетом Міністрів України.

Особливості користування жилою площею в гуртожитку, який підлягає передачі у власність територіальної громади, визначаються законом.

*{Стаття 130 в редакції Закону № 1999-VIII від 05.04.2017}*

#### **Стаття 131.** Примірне положення про користування гуртожитками

**Примірне положення про користування гуртожитками** затверджується Кабінетом Міністрів України після консультацій з громадськістю, що проводяться відповідно до законодавства.

Відповідно до Примірного положення про користування гуртожитками органи державної влади, органи місцевого самоврядування, власники гуртожитків після консультацій з громадськістю (громадськими об'єднаннями, створеними з метою захисту інтересів мешканців гуртожитків) за погодженням з профспілками (за наявності) затверджують положення про користування гуртожитками, що перебувають у їхній власності, управлінні, розпорядженні, користуванні.

*{Стаття 131 в редакції Закону № 1999-VIII від 05.04.2017}*

## **Стаття 132. Виселення з гуртожитків**

Сезонні, тимчасові працівники і особи, що працювали за строковим трудовим договором, які припинили роботу, а також особи, що вчилися у навчальних закладах і вибули з них, підлягають виселенню без надання іншого жилого приміщення з гуртожитку, який їм було надано у зв'язку з роботою чи навчанням.

Інших працівників підприємств, установ, організацій, які поселилися в гуртожитку в зв'язку з роботою, може бути виселено без надання іншого жилого приміщення в разі звільнення за власним бажанням без поважних причин, за порушення трудової дисципліни або вчинення злочину.

Осіб, які припинили роботу з інших підстав, ніж ті, що зазначені в частині другій цієї статті, а також осіб, перелічених у [статті 125](#) цього Кодексу, може бути виселено лише з наданням їм іншого жилого приміщення.

Надаване громадянам у зв'язку з виселенням з гуртожитку інше жиле приміщення має відповідати вимогам, передбаченим [частиною другою](#) статті 114 цього Кодексу.

Осіб, які проживають у гуртожитках, виселяються також у разі знесення будинку або переобладнання будинку (жилого приміщення) в нежилий, а також якщо будинок (жиле приміщення) загрожує обвалом. При цьому виселюваним надається інша жила площа в гуртожитку або інше жиле приміщення.

Особі, які відбували покарання у виді обмеження волі або позбавлення волі на певний строк, виселяються із спеціальних гуртожитків після поліпшення їх житлових умов у порядку, передбаченому законодавством, або після звільнення їх жилої площі, тимчасово заселеної іншими особами, чи після проходження відповідного курсу лікування. Особам, які пройшли курс лікування і не мають іншої жилої площі, житло надається в [порядку](#), передбаченому цим Кодексом та іншими нормативно-правовими актами.

*{Стаття 132 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3167-IV від 01.12.2005}*

## **Глава 4<sup>1</sup>**

### **КОРИСТУВАННЯ ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ З ФОНДІВ ЖИТЛА ДЛЯ ТИМЧАСОВОГО ПРОЖИВАННЯ**

**Стаття 132<sup>1</sup>.** Жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання

До жилих приміщень з фондів житла для тимчасового проживання відносяться жилі приміщення, пристосовані для тимчасового проживання громадян, які не мають або втратили постійне місце проживання.

Жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання надаються громадянам, які втратили житло внаслідок звернення стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення, у [порядку](#), встановленому цим Кодексом.

Жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання також надаються особам, яких визнано біженцями чи особами, які потребують додаткового захисту, та громадянам, які вимушені залишити жиле приміщення внаслідок його аварійного стану,

стихійного лиха або з інших підстав, які загрожують стану та безпеці відповідного жилого приміщення, у порядку, встановленому законом.

Жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання відносяться до спеціалізованих жилих приміщень, які повинні відповідати санітарним та технічним вимогам. Жила площа в жилих приміщеннях з фондів житла для тимчасового проживання надається за нормами, встановленими для проживання громадян у гуртожитках.

*{Стаття 132<sup>1</sup> із змінами, внесеними згідно із Законом № 5290-VI від 18.09.2012}*

**Стаття 132<sup>2</sup>.** Порядок надання і користування жилими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання

Жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання надаються громадянам за умови, що для них таке житло є єдиним місцем проживання і їх сукупний доход недостатній для придбання або найму іншого жилого приміщення. Першочергове право на забезпечення жилим приміщенням з фондів житла для тимчасового проживання мають сім'ї з неповнолітніми дітьми, вагітні жінки, особи, які втратили працездатність, та особи пенсійного віку, а також особи, стосовно яких встановлено факт позбавлення особистої свободи внаслідок збройної агресії проти України, після їх звільнення.

Формування фондів житла для тимчасового проживання здійснюється у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Громадяни, яким надане жила приміщення з фондів житла для тимчасового проживання, не мають права приватизувати, обмінювати та здійснювати поділ цього жилого приміщення, здавати його в піднайм або вселяти в нього інших мешканців.

Жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання надаються на строк до одного року з можливістю продовження цього строку у разі неспроможності мешканця цього приміщення набутти альтернативне місце проживання. Підставами для дострокового припинення права громадянина на користування жилими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання є: надання громадянину або придбання ним іншого жилого приміщення; підвищення доходів громадянина до рівня, який дозволяє йому укласти договір найму іншого жилого приміщення; порушення громадянином правил користування жилим приміщенням з фондів житла для тимчасового проживання; приведення мешканцем жилого приміщення з фондів житла для тимчасового проживання у непридатність для його використання; інші підстави, встановлені законом.

Порядок надання та користування жилою площею в жилих приміщеннях з фондів житла для тимчасового проживання встановлюється Кабінетом Міністрів України.

*{Стаття 132<sup>2</sup> із змінами, внесеними згідно із Законом № 2010-IX від 26.01.2022}*

*{Розділ III доповнено главою 4<sup>1</sup> згідно із Законом № 898-IV від 05.06.2003}*

## Глава 5

# ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГРОМАДЯН ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ В БУДИНКАХ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИХ КООПЕРАТИВІВ І КОРИСТУВАННЯ НИМИ

**Стаття 133.** Право громадян на вступ до житлово-будівельного кооперативу і одержання в ньому жилого приміщення

Громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, вправі вступити до житлово-будівельного кооперативу і одержати в ньому квартиру.

**Стаття 134.** Облік громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу

На облік бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу беруться громадяни, які постійно проживають у даному населеному пункті (якщо інше не встановлене законодавством України) і потребують поліпшення житлових умов.

Потребуєчими поліпшення житлових умов визнаються громадяни, які мають право бути взятими на облік для одержання жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду ([стаття 34](#)), а також громадяни, забезпечені жилою площею нижче за рівень, що визначається Кабінетом Міністрів України і Українською республіканською радою професійних спілок.

Законодавством України може бути встановлено й інші підстави для взяття громадян на облік бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу.

Облік громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу, здійснюється у виконавчому комітеті районної, міської, районної в місті, селищної, сільської ради. Облік бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу громадян, які працюють на підприємствах, в установах, організаціях, при яких організуються кооперативи, здійснюється за місцем роботи, а за їх бажанням - також у виконавчому комітеті ради. Нарівні з ними беруться на облік громадяни, які залишили роботу на цих підприємствах, в установах, організаціях у зв'язку з виходом на пенсію, а також особи, зазначені в [частині другій](#) статті 37 цього Кодексу.

Порядок обліку громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу, встановлюється законодавством України.

Правила обліку громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу, затверджуються Кабінетом Міністрів України і Українською республіканською радою професійних спілок.

Громадяни, які перебувають на обліку бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу, вносяться до єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов

*{Стаття 134 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2367-VI від 29.06.2010}*

**Стаття 135.** Умови прийому громадян до членів житлово-будівельного кооперативу

Умови прийому громадян до членів житлово-будівельного кооперативу встановлюються цим Кодексом та іншими актами законодавства України.

*{Положення частини другої статті 135 визнано такими, що не відповідають Конституції України (є неконституційними), згідно з Рішенням Конституційного Суду № 12-р/2019 від 20.12.2019}* До членів житлово-будівельного кооперативу приймаються

громадяни, які постійно проживають у даному населеному пункті (якщо інше не встановлене законодавством України) і перебувають на обліку бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу та внесені до єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов або користуються правом позачергового прийому до членів кооперативу, а також громадяни, зазначені в частині першій статті 143, частині другій статті 145 і частині першій статті 146 цього Кодексу.

{Стаття 135 із змінами, внесеними згідно із Законами № 2367-VI від 29.06.2010, № 2215-IX від 21.04.2022}

### **Стаття 136.** Черговість прийому до членів житлово-будівельного кооперативу

Громадяни, які перебувають на обліку бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу, приймаються до членів організованого кооперативу в порядку черговості.

Черговість прийому до членів кооперативу визначається за часом взяття на облік бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу (включення до списків осіб, які користуються правом першочергового вступу до кооперативу).

У першу чергу до членів житлово-будівельного кооперативу приймаються громадяни, які перебувають на обліку для одержання жилих приміщень у будинках державного або громадського житлового фонду, а також громадяни, зазначені в статті 45 цього Кодексу.

Поза чергою до членів житлово-будівельного кооперативу приймаються громадяни, які користуються правом позачергового одержання жилих приміщень у будинках державного або громадського житлового фонду (стаття 46), а також громадяни, зазначені в статті 171 цього Кодексу.

Законодавством України право першочергового та позачергового прийому до членів житлово-будівельного кооперативу може бути надано й іншим громадянам.

До членів діючого житлово-будівельного кооперативу приймаються насамперед громадяни, які користуються переважним правом на вступ до даного кооперативу, а в разі їх відсутності - інші громадяни відповідно до черговості, встановленої в цій статті, якщо інше не передбачено законодавством.

### **Стаття 137.** Порядок організації і діяльності житлово-будівельних кооперативів

Житлово-будівельні кооперативи організуються при виконавчих комітетах місцевих рад, при підприємствах, установах і організаціях.

Рішення про організацію кооперативів при підприємствах, установах, організаціях приймаються з урахуванням пропозицій трудових колективів.

Порядок організації та діяльності житлово-будівельних кооперативів встановлюється цим Кодексом, **Примірним статутом житлово-будівельного кооперативу** та іншими актами законодавства України.

Примірний статут житлово-будівельного кооперативу затверджується Кабінетом Міністрів України.



Житлово-будівельний кооператив діє на основі статуту, прийнятого відповідно до Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу загальними зборами громадян, які вступають до організованого кооперативу, і зареєстрованого в установленому порядку.

Громадяни, яких включено до затвердженого виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті ради списку осіб, що вступають до організованого житлово-будівельного кооперативу, вважаються членами цього кооперативу з дня реєстрації статуту, а громадяни, яких прийнято до діючого житлово-будівельного кооперативу, - з дня затвердження виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті ради рішення загальних зборів членів кооперативу про прийом до кооперативу.

*{Стаття 137 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 138.** Контроль виконавчих комітетів місцевих рад за діяльністю житлово-будівельних кооперативів

Виконавчі комітети місцевих рад здійснюють контроль за діяльністю житлово-будівельних кооперативів, за експлуатацією та ремонтом належних їм будинків. Виконавчий комітет районної, міської, районної в місті ради вправі скасувати рішення загальних зборів чи правління кооперативу, якщо воно суперечить законодавству.

**Стаття 139.** Допомога держави житлово-будівельним кооперативам

Держава подає житлово-будівельним кооперативам допомогу в експлуатації та ремонті належних їм будинків, а також у забезпеченні жилими приміщеннями членів житлово-будівельного кооперативу на час проведення капітального ремонту, коли ремонт не може бути проведено без виселення громадян, які проживають у цих будинках.

**Стаття 140.** Передача житлово-будівельному кооперативу рівноцінного жилого будинку замість того, що зноситься

Якщо належний житлово-будівельному кооперативу будинок підлягає знесенню у зв'язку з вилучанням земельної ділянки для державних або громадських потреб, кооперативу замість будинку, що зноситься, передається у власність рівноцінний жилий будинок.

**Стаття 141.** Надання членів житлово-будівельного кооперативу квартири

Особі, прийнятій до членів житлово-будівельного кооперативу, за рішенням загальних зборів членів кооперативу, затвердженим виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті ради, надається окрема квартира, що складається з однієї чи кількох кімнат, відповідно до кількості членів сім'ї, суми її пайового внеску і граничного розміру жилої площі, передбачуваного Примірним статутом житлово-будівельного кооперативу.

Заселення квартир у будинку житлово-будівельного кооперативу провадиться за ордерами, що видаються виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті ради. Відмову у видачі ордера може бути оскаржено в судовому порядку.

*{Стаття 141 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3718-12 від 16.12.93}*

**Стаття 142.** Переважне право члена житлово-будівельного кооперативу на одержання жилого приміщення, що звільнилося в будинку кооперативу

Член житлово-будівельного кооперативу, який потребує поліпшення житлових умов (частини друга і третя статті 134), має переважне право на одержання квартири, що звільнилася в будинку цього кооперативу. Член житлово-будівельного кооперативу має перевагу перед усіма іншими особами на одержання кімнати, що звільнилася у квартирі, в якій він проживає. У разі виникнення спору питання вирішується в судовому порядку.

#### **Стаття 143.** Обмін жилого приміщення членом житлово-будівельного кооперативу

Член житлово-будівельного кооперативу вправі за письмовою згодою проживаючих разом з ним членів сім'ї, включаючи тимчасово відсутніх, провести обмін займаного жилого приміщення з наймачем жилого приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду чи з іншим членом житлово-будівельного кооперативу, в тому числі з проживаючими в іншому населеному пункті, за умови прийому до членів кооперативу особи, що вселяється у зв'язку з обміном у будинок житлово-будівельного кооперативу. Обмін жилими приміщеннями між членами того ж самого кооперативу провадиться за рішенням загальних зборів членів кооперативу.

При проведенні обміну застосовуються правила, встановлені статтею 83 цього Кодексу.

Якщо між членом кооперативу та членами його сім'ї не досягнуто згоди про обмін, то член кооперативу, а також його дружина, що має право на частину паєнагромадження, можуть вимагати в судовому порядку примусового обміну займаного приміщення на приміщення в різних будинках (квартирах).

Обмін не допускається у випадках, зазначених у статті 86 цього Кодексу.

#### **Стаття 144.** Найом жилого приміщення в будинку житлово-будівельного кооперативу

Член житлово-будівельного кооперативу вправі за згодою членів сім'ї, які проживають разом з ним, і правління кооперативу здавати в найом частину жилого приміщення, а в разі тимчасового виїзду всієї сім'ї - все приміщення.

У разі відмови правління кооперативу дати згоду на здачу жилого приміщення в найом спір може бути вирішено в судовому порядку.

Договір найму укладається в письмовій формі з наступною реєстрацією в правлінні житлово-будівельного кооперативу.

До договору найму жилого приміщення в будинку житлово-будівельного кооперативу застосовуються правила про договір піднайму в будинках державного і громадського житлового фонду (статті 91 - 94, 97).

*{Частина п'яту статті 144 виключено на підставі Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

#### **Стаття 145.** Користування жилим приміщенням членами сім'ї члена житлово-будівельного кооперативу

Члени сім'ї, які проживають разом з членом житлово-будівельного кооперативу, мають рівне з ним право користування жилим приміщенням. Такого ж право набувають особи, які вселилися в жиле приміщення в будинку житлово-будівельного кооперативу як члени сім'ї, якщо при їх вселенні не було іншої угоди про порядок користування жилим приміщенням.

Члени сім'ї члена кооперативу, крім дружини, що має право на частину паєнагромадження, не вправі вимагати поділу приміщення, його обміну і здачі в найом, а також вселення інших осіб, за винятком неповнолітніх дітей.

Якщо член житлово-будівельного кооперативу виключений з кооперативу (крім випадків, передбачених **пунктами 1, 2, 4, 6,7** статті 147), помер або вибув з нього з інших причин чи переселився в іншу квартиру в будинку того ж кооперативу, члени його сім'ї, які проживали разом з ним, зберігають право користування жилим приміщенням за умови вступу до кооперативу одного з них. Член сім'ї, який виявив бажання вступити до кооперативу замість попереднього члена кооперативу, має перевагу перед іншими особами. Дружині члена кооперативу, що має право на частину паєнагромадження, надається перевага на вступ до кооперативу перед іншими членами сім'ї. При відсутності дружини, що має право на частину паєнагромадження, а також при відмові її від вступу до кооперативу така перевага надається спадкоємцям члена кооперативу, які проживали разом з ним.

У разі відмови в прийомі до кооперативу осіб, зазначених у частині другій цієї статті, спір може бути вирішено в судовому порядку.

Повнолітні члени сім'ї члена кооперативу зобов'язані брати участь в оплаті витрат по експлуатації і ремонту будинку та квартири.

До членів сім'ї члена житлово-будівельного кооперативу належать особи, зазначені в **частині другій** статті 64 цього Кодексу. Припинення сімейних відносин з членом кооперативу не позбавляє колишніх членів його сім'ї права користування займаним жилим приміщенням. У разі відсутності угоди між членом кооперативу і колишнім членом його сім'ї про безоплатне користування жилим приміщенням до цих відносин застосовуються правила, встановлені **частиною п'ятою** статті 144 цього Кодексу.

#### **Стаття 146.** Поділ жилого приміщення між подружжям

Поділ квартири в будинку житлово-будівельного кооперативу між членом кооперативу і його дружиною допускається в разі розірвання шлюбу між ними, якщо пай є спільною власністю подружжя і якщо кожному з колишнього подружжя є можливість виділити ізольоване жила приміщення в займаній ними квартирі. Поділ квартири провадиться за згодою між колишнім подружжям, а в разі відсутності згоди - за рішенням суду.

Якщо поділити квартиру неможливо, один з колишнього подружжя, за яким визнано право на частину паєнагромадження, вправі вимагати від другого, який є членом житлово-будівельного кооперативу, виплати йому суми, що відповідає його частині паєнагромадження. Після одержання зазначеної компенсації він повинен звільнити займане приміщення, а в разі відмовлення - підлягає виселенню в судовому порядку без надання іншого жилого приміщення.

#### **Стаття 147.** Виключення з житлово-будівельного кооперативу

Члена житлово-будівельного кооперативу може бути виключено з кооперативу у випадках:

1) подання відомостей, що не відповідають дійсності і були підставою для прийому до кооперативу, а також неправомірних дій службових осіб при вирішенні питання про прийом до членів кооперативу;

2) встановлення вироком суду, що пайовий внесок складається з коштів, добутих злочинним шляхом;

3) систематичного руйнування чи псування жилого приміщення, або використання його не за призначенням, або систематичного порушення правил соціалістичного співжиття, що робить неможливим для інших проживання з членом кооперативу в одній квартирі чи в одному будинку, якщо заходи запобігання і громадського впливу виявились безрезультатними;

4) систематичного здавання жилого приміщення в найом з метою одержання нетрудових доходів;

5) виїзду на інше постійне місце проживання;

6) несплати пайового внеску;

7) систематичної несплати без поважних причин внесків на погашення банківського кредиту або внесків на експлуатацію та ремонт будинку;

8) в інших випадках, передбачених Примірним статутом житлово-будівельного кооперативу.

Порядок виключення з житлово-будівельного кооперативу встановлюється Примірним статутом житлово-будівельного кооперативу.

Рішення про виключення з житлово-будівельного кооперативу може бути оспорено в судовому порядку.

#### **Стаття 148.** Виселення з будинку житлово-будівельного кооперативу

Член житлово-будівельного кооперативу, виключений з кооперативу, втрачає право користування квартирою в будинку кооперативу і в разі відмовлення звільнити її підлягає виселенню в судовому порядку без надання іншого жилого приміщення. Якщо члена кооперативу виключено з кооперативу з підстав, передбачених **пунктами 1, 2, 4,6, 7** статті 147 цього Кодексу, то виселенню підлягають також члени його сім'ї та інші особи, які проживають разом з ним.

Якщо член житлово-будівельного кооперативу вибув з кооперативу або переселився в іншу квартиру в будинку того ж кооперативу, а займане ним жилае приміщення не закріплено в установленому порядку за членами його сім'ї, вони, а також інші особи, що проживають у цьому приміщенні, підлягають виселенню в судовому порядку без надання іншого жилого приміщення.

Членів сім'ї члена житлово-будівельного кооперативу та інших осіб, які проживають разом з ним, може бути виселено в судовому порядку без надання іншого жилого приміщення також у випадках, передбачених **частиною першою** статті 116 цього Кодексу.

#### **Стаття 149.** Визначення прав і обов'язків члена житлово-будівельного кооперативу

Права і обов'язки члена житлово-будівельного кооперативу, а також членів його сім'ї, умови користування і підстави припинення користування жилими приміщеннями визначаються статутом кооперативу.

## **Глава 6**

### **КОРИСТУВАННЯ ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ В БУДИНКАХ (КВАРТИРАХ) ПРИВАТНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ**

**Стаття 150.** Користування жилим будинком (квартирою), що належить громадянину

Громадяни, які мають у приватній власності будинок (частину будинку), квартиру, користуються ним (нею) для особистого проживання і проживання членів їх сімей і мають право розпоряджатися цією власністю на свій розсуд: продавати, дарувати, заповідати, здавати в оренду, обмінювати, закладати, укладати інші не заборонені законом угоди.

*{Стаття 150 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 151.** Обов'язки власника по забезпеченню схоронності жилого будинку (квартири)

Громадяни, які мають у приватній власності жилий будинок (квартиру), зобов'язані забезпечувати його схоронність, провадити за свій рахунок поточний і капітальний ремонт, утримувати в порядку придомову територію.

*{Частина другу статті 151 виключено на підставі Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

*{Стаття 151 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 152.** Порядок проведення переобладнання і перепланування приміщень приватного житлового фонду

Виконання власниками робіт з переобладнання та перепланування жилого будинку і жилого приміщення приватного житлового фонду, які не передбачають втручання в несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування, не потребує отримання документів, що дають право на їх виконання. Після завершення зазначених робіт введення об'єкта в експлуатацію не потребується.

*{Стаття 152 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93; в редакції Закону № 191-VIII від 12.02.2015}*

**Стаття 153.** Сприяння держави в ремонті та благоустрої жилих будинків (квартир), що належать громадянам

Держава подає громадянам, які мають у приватній власності жилі будинки (квартири), допомогу в їх ремонті та благоустрої. Ремонт будинків (квартир), що належать громадянам, за їх бажанням може провадитися підприємствами побутового обслуговування населення.

*{Стаття 153 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 154.** Контроль за утриманням будинків (квартир), що належать громадянам

Виконавчі комітети місцевих рад здійснюють контроль за утриманням будинків (квартир), що належать громадянам.

*{Стаття 154 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 155.** Гарантії прав громадян, які мають у приватній власності жилий будинок (квартиру)

*Жилі будинки (квартири), що є у приватній власності громадян, не може бути в них вилучено, власника не може бути позбавлено права користування жилим будинком (квартирою), крім випадків, установлених законодавством України.*

*{Стаття 155 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 156.** Права і обов'язки членів сім'ї власника жилого будинку (квартири)

Члени сім'ї власника жилого будинку (квартири), які проживають разом з ним у будинку (квартирі), що йому належить, користуються жилим приміщенням нарівні з власником будинку (квартири), якщо при їх вселенні не було іншої угоди про порядок користування цим приміщенням.

За згодою власника будинку (квартири) член його сім'ї вправі вселяти в займане ним жиле приміщення інших членів сім'ї. На вселення до батьків їх неповнолітніх дітей згоди власника не потрібно.

Члени сім'ї власника будинку (квартири) зобов'язані дбайливо ставитися до жилого будинку (квартири). Повнолітні члени сім'ї власника зобов'язані брати участь у витратах по утриманню будинку (квартири) і придомової території та проведенню ремонту. Спори між власником та членами його сім'ї про розмір участі в витратах вирішуються в судовому порядку.

До членів сім'ї власника будинку (квартири) належать особи, зазначені в **частині другій** статті 64 цього Кодексу. Припинення сімейних відносин з власником будинку (квартири) не позбавляє їх права користування займаним приміщенням. У разі відсутності угоди між власником будинку (квартири) і колишнім членом його сім'ї про безоплатне користування жилим приміщенням до цих відносин застосовуються правила, встановлені **статтею 162** цього Кодексу.

*{Стаття 156 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 157.** Виселення членів сім'ї власника жилого будинку (квартири)

Членів сім'ї власника жилого будинку (квартири) може бути виселено у випадках, передбачених **частиною першою** статті 116 цього Кодексу. Виселення провадиться у судовому порядку без надання іншого жилого приміщення.

*{Стаття 157 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 158.** Договір найму жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину

Наймач користується жилим приміщенням у будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності, відповідно до договору найму жилого приміщення.

Договір найму жилого приміщення укладається між власником будинку (квартири) і наймачем у письмовій формі. Договір повинен містити вказівку на предмет договору, строк, на який він укладається, визначати права і обов'язки наймодавця і наймача та інші умови найму.

*{Стаття 158 із змінами, внесеними згідно із Указом ПВР № 2444-XI від 27.06.86, Законами № 3187-12 від 06.05.93, № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 159.** Предмет і строк договору найму жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину

Предметом договору найму в будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності, може бути як ізольоване, так і неізольоване жилає приміщення (кімната, зв'язана з іншою кімнатою спільним входом), а також частина кімнати. Не можуть бути самостійним предметом договору найму приміщення, непридатні для проживання (підвали тощо), а також підсобні приміщення (кухня, коридор, комора та ін.).

Жилає приміщення здається наймачеві на визначений строк або без зазначення строку.

*{Стаття 159 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 160.** Права і обов'язки членів сім'ї наймача жилого приміщення у будинку (квартирі), що належить громадянину

Члени сім'ї наймача, які проживають разом з ним у будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності, користуються нарівні з наймачем усіма правами і несуть усі обов'язки, що випливають з договору найму. Повнолітні члени сім'ї несуть солідарну з наймачем майнову відповідальність за зобов'язаннями, що випливають із зазначеного договору.

*{Стаття 160 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 161.** Право наймача на вселення інших осіб у займане ним жилає приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину

Наймач вправі вселити в займане ним жилає приміщення у будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності, свою дружину, дітей, батьків, а також інших осіб за письмовою згодою власника будинку (квартири) і всіх членів сім'ї, які проживають з наймачем. На вселення до батьків їх неповнолітніх дітей зазначеної згоди не потрібно.

Особи, що вселилися в жилає приміщення відповідно до цієї статті як члени сім'ї наймача, набувають рівного з іншими членами сім'ї права користування приміщенням, якщо при їх вселенні між цими особами, наймодавцем, наймачем та членами його сім'ї, які проживають разом з ним, не було іншої угоди про порядок користування жилим приміщенням.

*{Стаття 161 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 162.** Плата за користування жилим приміщенням і за комунальні послуги в будинку (квартирі), що належить громадянину

Плата за користування жилим приміщенням в будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності, встановлюється угодою сторін.

Плата за комунальні послуги береться крім квартирної плати за затвердженими в установленому порядку тарифами.

Строки внесення квартирної плати і плати за комунальні послуги визначаються угодою сторін. Наймач зобов'язаний своєчасно вносити квартирну плату і плату за комунальні послуги.

*{Стаття 162 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 163.** Збереження жилої площі за тимчасово відсутніми наймачем та членами його сім'ї

У разі тимчасовій відсутності наймача або членів його сім'ї за ними зберігається займане жиле приміщення у випадках і в межах строків, установлених частиною першою, **пунктами 1 і 5 частини третьої і частиною четвертою статті 71** цього Кодексу.

Тимчасова відсутність наймача та членів його сім'ї не звільняє їх від виконання обов'язків за договором найму жилого приміщення.

**Стаття 164.** Обмін жилими приміщеннями в будинках (квартирах), що належать громадянам

Наймач жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності, вправі за письмовою згодою проживаючих разом з ним членів сім'ї, включаючи тимчасово відсутніх, а також власника будинку (квартири) провести обмін займаного жилого приміщення з іншим наймачем у цьому будинку (квартирі) або в іншому будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності.

Відмову власника будинку (квартири) у згоді на обмін жилими приміщеннями не може бути оспорено в судовому порядку.

*{Стаття 164 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 165.** Виселення наймача на час капітального ремонту жилого будинку (квартири), що належить громадянину

При проведенні капітального ремонту жилого будинку (квартири), що належить громадянину на праві приватної власності, коли ремонт не може бути проведено без виселення наймача, власник будинку (квартири) вправі вимагати його виселення. Власник будинку (квартири) не зобов'язаний надавати виселюваному на час ремонту інше жиле приміщення.

У разі відмовлення наймача звільнити жиле приміщення власник будинку (квартири) може вимагати його виселення в судовому порядку.

Після закінчення ремонту власник будинку (квартири) зобов'язаний надати наймачеві займане ним раніше або інше рівноцінне жиле приміщення в належному йому будинку



(квартири), за винятком випадків, коли відповідно до затвердженого виконавчим комітетом місцевої ради проекту переобладнання чи перепланування будинку (квартири) жиле приміщення, займане наймачем, не може бути збережено.

*{Стаття 165 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 166.** Зміна договору найму жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину

Договір найму жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності, може бути змінено тільки за згодою наймача, членів його сім'ї і наймодавця, за винятком випадків вселення батьками своїх неповнолітніх дітей (**частина перша** статті 161), а також надання наймачеві після закінчення капітального ремонту будинку (квартири) іншого жилого приміщення (**частина третя** статті 165).

У разі смерті наймача або втрати ним права на жиле приміщення права і обов'язки за договором найму здійснюють члени його сім'ї.

*{Стаття 166 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 167.** Розірвання наймачем договору найму жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину

Наймач жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності, вправі за згодою членів сім'ї в будь-який час розірвати договір найму.

У разі вибуття наймача та членів його сім'ї на постійне проживання до іншого населеного пункту або в інше жиле приміщення в тому ж населеному пункті договір найму жилого приміщення вважається розірваним з дня вибуття. Якщо з жилого приміщення вибуває не вся сім'я, то договір найму жилого приміщення не розривається, а член сім'ї, який вибув, втрачає право користування цим жилим приміщенням з дня вибуття.

*{Стаття 167 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 168.** Припинення договору найму жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину. Розірвання договору за вимогою наймодавця

Укладений на визначений строк договір найму жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності, припиняється після закінчення цього строку, і його може бути продовжено лише за угодою між наймачем і наймодавцем.

Дострокове розірвання договору найму жилого приміщення з ініціативи наймодавця можливе лише за згодою наймача.

Договір найму жилого приміщення, укладений на невизначений строк, може бути розірвано за вимогою наймодавця, якщо жиле приміщення, займане наймачем, необхідне для проживання йому та членам його сім'ї. У цьому випадку власник будинку (квартири) повинен попередити наймача про наступне розірвання договору за три місяці.

Договір найму жилого приміщення, укладений як на визначений так і на невизначений строк, може бути розірвано за вимогою наймодавця, якщо наймач або особи, які проживають разом з ним, систематично руйнують чи псують жиле приміщення, або

використовують його не за призначенням, а також у разі систематичного невнесення наймачем квартирної плати і плати за комунальні послуги.

*{Стаття 168 із змінами, внесеними згідно із Законами № 3187-12 від 06.05.93, № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 169.** Виселення наймача в разі припинення договору найму жилого приміщення

У разі припинення договору найму жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності, наймач і особи, які проживають разом з ним, зобов'язані звільнити жиле приміщення, а в разі відмовлення - підлягають виселенню в судовому порядку без надання іншого жилого приміщення.

*{Стаття 169 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 170.** Дія договору найму жилого приміщення при переході права власності на жилий будинок (квартиру) до іншої особи

При переході права власності на жилий будинок, (частину будинку, квартиру), в якому знаходиться здане в найом жиле приміщення, до іншої особи договір найму зберігає силу до закінчення зазначеного в ньому строку.

Якщо договір найму укладено без зазначення строку, новий власник будинку (квартири) вправі вимагати його розірвання у випадках і в порядку, передбачених **статтею 168** цього Кодексу.

*{Стаття 170 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 171.** Забезпечення жилими приміщеннями громадян, будинки яких підлягають знесенню у зв'язку з вилученням земельних ділянок

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. 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.

*{Стаття 171 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93; в редакції Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 172.** Перенесення жилих будинків та будівель, що підлягають знесенню

За бажанням громадян належні їм жилі будинки та будівлі, що підлягають знесенню, може бути перенесено і відбудовано на новому місці.

**Стаття 173.** Спорудження на новому місці жилих будинків, будівель та пристроїв для громадян, будинки яких підлягають знесенню

Відповідно до законодавства України у випадках, установлених Кабінетом Міністрів України, для громадян, будинки яких підлягають знесенню, за їх бажанням споруджуються

на новому місці жилі будинки, будівлі та пристрої і передаються цим громадянам в приватну власність. При цьому відшкодування вартості жилих будинків, будівель та пристроїв, що зносяться, не провадиться.

*{Стаття 173 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 174.** Порядок надання квартир, відшкодування вартості будинків (квартир), будівель та пристроїв, що зносяться, і умови їх перенесення

Відповідно Порядок надання квартир, розміри і порядок відшкодування вартості будинків (квартир), будівель та пристроїв, що зносяться, і умови, за яких провадиться їх перенесення, встановлюються Кабінетом Міністрів України.

*{Стаття 174 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93; в редакції Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

## **Розділ IV**

### **ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СХОРОННОСТІ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ, ЙОГО ЕКСПЛУАТАЦІЯ ТА РЕМОНТ**

**Стаття 175.** Забезпечення схоронності житлового фонду

Державні і громадські органи, підприємства, установи, організації, службові особи зобов'язані дбати про схоронність житлового фонду та підвищення його благоустрою.

**Стаття 176.** Обов'язки наймодавця по забезпеченню схоронності житлового фонду

Наймодавець зобов'язаний своєчасно провадити ремонт жилих будинків, забезпечувати безперебійну роботу інженерного обладнання будинків і жилих приміщень, належне утримання під'їздів, інших місць загального користування будинків і придомової території. Такі ж обов'язки покладаються на житлово-будівельні кооперативи.

Капітальний ремонт жилих будинків, технічне обслуговування їх інженерного обладнання, а також поточний ремонт жилих приміщень, що його зобов'язаний провадити наймодавець (житлово-будівельний кооператив), здійснюються відповідно до правил користування жилими приміщеннями, утримання жилого будинку і придомової території, правил і норм технічної експлуатації житлового фонду.

Невиконання наймодавцем (житлово-будівельним кооперативом) обов'язків по ремонту жилого приміщення у випадках, викликаних невідкладною необхідністю, дає наймачеві жилого приміщення (члену житлово-будівельного кооперативу) право провести ремонт і стягнути з наймодавця (житлово-будівельного кооперативу) вартість ремонту або зарахувати її в рахунок квартирної плати (внесків на експлуатацію і ремонт будинку кооперативу).

**Стаття 177.** Обов'язки громадян по забезпеченню схоронності жилих будинків

Громадяни зобов'язані забезпечувати схоронність жилих приміщень, бережно ставитися до санітарно-технічного та іншого обладнання, до об'єктів благоустрою, додержувати правил утримання жилого будинку і придомової території, правил пожежної безпеки, додержувати чистоти і порядку в під'їздах, кабінах ліфтів, на сходових клітках і в інших місцях загального користування.

Наймачі жилих приміщень на умовах і в порядку, що визначаються законодавством України, повинні провадити за свій рахунок поточний ремонт жилих приміщень, а при звільненні приміщення - здати його в належному стані. Такі ж обов'язки покладаються на членів житлово-будівельного кооперативу.

Якщо необхідність у проведенні внутріквартирного поточного ремонту викликана пошкодженням частин будинку, інженерного обладнання або зв'язана з капітальним ремонтом будинку чи його конструктивних частин, цей ремонт провадиться наймодавцем (житлово-будівельним кооперативом) або за його рахунок.

Перелік робіт, що належать до внутріквартирного поточного ремонту, встановлюється правилами користування жилими приміщеннями, утримання жилого будинку і придомової території та Типовим договором найму жилого приміщення.

**Стаття 178.** Сприяння громадянам у проведенні поточного ремонту жилих приміщень

Виконавчі комітети місцевих рад подають громадянам допомогу в проведенні поточного ремонту жилих приміщень. Таку допомогу подають громадянам також підприємства, установи, організації, у віданні яких перебувають жилі будинки.

**Стаття 179.** Додержання вимог Правил користування приміщеннями жилих будинків і прибудинковими територіями

Користування будинками (квартирами) державного і громадського житлового фонду, фонду житлово-будівельних кооперативів, а також приватного житлового фонду та їх утримання здійснюється з обов'язковим додержанням вимог Правил користування приміщеннями жилих будинків і прибудинковими територіями, які затверджуються Кабінетом Міністрів України.

*{Стаття 179 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3187-12 від 06.05.93}*

**Стаття 180.** Експлуатація та ремонт державного житлового фонду в містах і селищах міського типу

Відповідно до законодавства України експлуатація та ремонт державного житлового фонду (незалежно від відомчої належності) у містах і селищах міського типу здійснюються єдиними житлово-експлуатаційними і єдиними ремонтно-будівельними службами в порядку, встановлюваному Кабінетом Міністрів України.

**Стаття 181.** Технічне обслуговування та ремонт будинків громадського житлового фонду і будинків житлово-будівельних кооперативів

Державні житлово-експлуатаційні і ремонтно-будівельні служби здійснюють за договором технічне обслуговування та ремонт будинків громадського житлового фонду і будинків житлово-будівельних кооперативів. Оплата витрат, зв'язаних з обслуговуванням та ремонтом зазначених будинків, провадиться за ставками або на умовах, установлених для обслуговування та ремонту будинків державного житлового фонду.

**Стаття 182.** Експлуатація та ремонт житлового фонду в сільській місцевості

Експлуатація та ремонт жилих будинків, що належать колгоспам, радгоспам та іншим підприємствам, установам, організаціям, розташованим у сільській місцевості,

здійснюються їх житлово-експлуатаційними і ремонтно-будівельними службами. У разі відсутності таких служб експлуатація та ремонт зазначених будинків здійснюються житлово-експлуатаційними і ремонтно-будівельними організаціями місцевих рад.

**Стаття 183.** Планування капітального ремонту державного житлового фонду

У державних планах економічного і соціального розвитку України встановлюються завдання виконавчим комітетам обласних, міських (міст республіканського підпорядкування) рад, міністерствам, державним комітетам і відомствам України по капітальному ремонту житлового фонду, що перебуває у їх віданні.

**Стаття 184.** Фінансування затрат на експлуатацію та ремонт державного житлового фонду

Фінансування затрат на експлуатацію та ремонт (поточний і капітальний) житлового фонду місцевих рад здійснюється за рахунок коштів житлово-експлуатаційних організацій, а в разі нестачі цих коштів - за рахунок державного бюджету.

Фінансування затрат на експлуатацію та поточний ремонт відомчого житлового фонду здійснюється за рахунок коштів житлово-експлуатаційних організацій, підпорядкованих підприємствам, установам, організаціям, а в разі нестачі цих коштів - за рахунок коштів відповідних підприємств, установ, організацій. Капітальний ремонт відомчого житлового фонду здійснюється за рахунок призначених для цього коштів відповідних підприємств, установ, організацій.

**Стаття 185.** Фінансування затрат на експлуатацію та ремонт громадського житлового фонду

Фінансування затрат на експлуатацію та ремонт громадського житлового фонду здійснюється за рахунок власних коштів володільців фонду.

**Стаття 186.** Фінансування затрат, зв'язаних з експлуатацією та ремонтом нежилых будівель і нежилых приміщень у жилих будинках

Затрати, зв'язані з експлуатацією та ремонтом перебуваючих на балансі житлово-експлуатаційних організацій окремих нежилых будівель і нежилых приміщень у жилих будинках, призначених для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру, а також матеріально-технічне забезпечення їх експлуатації та ремонту враховуються при плануванні господарської діяльності житлово-експлуатаційних організацій.

**Стаття 187.** Фінансування затрат на експлуатацію та ремонт будинків житлово-будівельних кооперативів

Фінансування затрат на експлуатацію та ремонт будинків житлово-будівельних кооперативів здійснюється за рахунок коштів кооперативів.

Розміри внесків членів житлово-будівельних кооперативів на проведення капітального ремонту жилих будинків кооперативів встановлюються Кабінетом Міністрів України.

**Стаття 188.** Матеріально-технічне забезпечення експлуатації та ремонту житлового фонду

Відповідно до законодавства України матеріально-технічні ресурси, необхідні для експлуатації та ремонту державного і громадського житлового фонду та фонду житлово-будівельних кооперативів, виділяються відповідно до норм їх витрачання міністерствам, державним комітетам і відомствам у порядку, встановлюваному Кабінетом Міністрів України.

## **Розділ V**

### **ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЖИТЛОВОГО ЗАКОНОДАВСТВА**

**Стаття 189.** Відповідальність за неналежне використання житлового фонду та інші порушення житлового законодавства

Особи, винні:

у порушенні порядку взяття на облік та ведення єдиного державного реєстру громадян, потребуючих поліпшення житлових умов, зняття з обліку і надання громадянам жилих приміщень;

у недодержанні встановлених строків заселення жилих будинків і жилих приміщень;

у порушенні правил користування жилими приміщеннями, санітарного утримання місць загального користування, сходових кліток, ліфтів, під'їздів, придомових територій;

у незаконному переобладнанні та/або переплануванні жилих будинків (квартир), інших жилих приміщень, призначених та придатних для постійного або тимчасового проживання, нежилих приміщень, розташованих у жилих будинках, та/або використанні їх не за призначенням;

у порушенні правил експлуатації жилих будинків, жилих приміщень та інженерного обладнання, у безгосподарному їх утриманні;

у псуванні жилих будинків, жилих приміщень, їх обладнання та об'єктів благоустрою;

несуть кримінальну, адміністративну або іншу відповідальність згідно із законом.

Відповідно до законів України може бути встановлено відповідальність і за інші порушення житлового законодавства.

*{Стаття 189 із змінами, внесеними згідно із Законами № 2367-VI від 29.06.2010, № 191-VIII від 12.02.2015, № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 190.** Відшкодування шкоди, заподіяної житловому фонду

Підприємства, установи, організації, а також громадяни, які заподіяли шкоду жилим будинкам, жилим приміщенням, інженерному обладнанню, об'єктам благоустрою і зеленим насадженням на прилеглих до будинків ділянках, зобов'язані відшкодувати заподіяну шкоду.

Службові особи та інші працівники, з вини яких підприємства, установи, організації мали витрати, зв'язані з відшкодуванням шкоди, несуть матеріальну відповідальність у встановленому порядку.

## Розділ VI ВИРІШЕННЯ ЖИТЛОВИХ СПОРІВ

**Стаття 191.** Порядок вирішення житлових спорів

Житлові спори вирішуються відповідно до закону.

*{Стаття 191 в редакції Закону № 762-IV від 15.05.2003}*

## Розділ VII ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

**Стаття 192.** Забезпечення жилими приміщеннями громадян, направлених за кордон

Громадяни, направлені на роботу за кордон, можуть забезпечуватися жилими приміщеннями у місці перебування в порядку і на умовах, які визначаються Кабінетом Міністрів України.

*{Стаття 192 в редакції Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

**Стаття 193.** Міжнародні договори

Якщо міжнародним договором України, який набрав чинності в установленому порядку, встановлено інші правила, ніж ті, що передбачені цим Кодексом, застосовуються правила міжнародного договору.

*{Стаття 193 в редакції Закону № 2215-IX від 21.04.2022}*

Голова Президії Верховної Ради  
Української РСР

О.ВАТЧЕНКО

Секретар Президії Верховної Ради  
Української РСР

М.ХОМЕНКО

м. Київ  
30 червня 1983 р.  
№ 5464-Х



Житловий Кодекс України  
Кодекс України; Закон, Кодекс від 30.06.1983 № 5464-Х  
Редакція від 19.11.2022, підстава — [2010-IX](#)  
Постійна адреса:  
<https://zakon.rada.gov.ua/go/5464-10>

Законодавство України  
станом на 20.03.2024  
чинний



5464-10

---

Публікації документа

- **Відомості Верховної Ради УРСР** від 12.07.1983 — 1983 р., № 28, стаття 573