



МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601, тел./факс: (044) 278-83-90, тел. (044) 284-05-54,
278-82-90; e-mail: minregion@minregion.gov.ua, сайт: www.minregion.gov.ua;
код згідно з ЄДРПОУ 37471928

№ _____

на № _____

від _____

Державна регуляторна служба України

Міністерство розвитку громад та територій України надсилає для погодження проект Житлового кодексу України (далі – проект акта), розроблений на виконання Указу Президента України від 08.11.2019 № 837/2019 «Про невідкладні заходи з проведення реформ та зміцнення держави».

Відповідно до § 32 та § 37 Регламенту Кабінету Міністрів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18 липня 2007 року № 950 (зі змінами), просимо розглянути та погодити проект постанови у десятиденний термін.

Додатки:

1. Проект акта на 159 арк.;
2. Пояснювальна записка на 5 арк.;
3. Аналіз регуляторного впливу на 11 арк.;
5. Повідомлення про оприлюднення на 1 арк.

Заступник Міністра

Наталія КОЗЛОВСЬКА

Олейнікова Ірина
Гелеску Катерина
Тел. 207-1-857



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1900924

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 5FBV77F7B650371D04000007C870000FB2A0100
Дійсний з 06.04.2021 17:46:10 по 06.04.2023 17:46:10



№7/9.3.1/13073-21 від 03.09.2021

Повідомлення про оприлюднення Проекту Житлового кодексу України

Розробник:

Міністерство розвитку громад та територій України.

Стислий виклад змісту проекту:

Метою прийняття проекту Житлового кодексу України (далі – проект акта) є нормативне удосконалення та кодифікація житлового законодавства для належного захисту прав та інтересів громадян і підвищення їх добробуту, як однієї з умов забезпечення соціально-економічного розвитку країни.

Проект Житлового кодексу України розроблено на виконання Указу Президента України від 08.11.2019 № 837/2019 «Про невідкладні заходи з проведення реформ та зміцнення держави».

Реалізація проекту акта сприятиме вирішенню таких питань:

- врегулює правовідносини, що виникають під час реалізації громадянами України своїх конституційних прав на житло;
- удосконалює здійснення права власності співвласниками у багатоквартирному будинку;
- систематизує законодавство щодо об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;
- вводить державний реєстр багатоквартирних житлових будинків;
- запроваджує оцінку відповідності (сертифікація діяльності) управління багатоквартирними будинками;
- формує правові засади створення фонду орендного житла в Україні;
- закріплює державний контроль і нагляд у житловій сфері та відповідальність за порушення житлового законодавства.

Інформація про спосіб оприлюднення проекту регуляторного акта:

Проект акта, пояснювальну записку та аналіз регуляторного впливу розміщено на офіційному веб-сайті Міністерства розвитку громад та територій України в мережі Інтернет (www.minregion.gov.ua) у розділі Регуляторна політика.

Інформація про строк, протягом якого приймаються зауваження та пропозиції від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань:

Зауваження та пропозиції приймаються протягом місяця з дня оприлюднення.

Інформація про спосіб надання зауважень та пропозицій до проекту акта:

Міністерство розвитку громад та територій України, Департамент житлової політики та благоустрою:

03150, м. Київ, вул. Ділова, 24, тел. 207-18-57, HeleskuKI@minregion.gov.ua.

Державна регуляторна служба України:

01001, м. Київ, вул. Арсенальна, 9/11, тел. 254-56-73, ф. 254-43-93
inform@dkrp.gov.ua

Зауваження та пропозиції можуть надсилатися поштою та на електронні адреси.



СЕД Minregion IT-Enterprise
вн. №1900924

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 5FBV77F7B650371D04000007C870000FB2A0100
Дійсний з 06.04.2021 17:46:10 по 06.04.2023 17:46:10



№7/9.3.1/13073-21 від 03.09.2021

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ проекту Житлового кодексу України

I. Визначення проблеми

Необхідність прийняття проекту Житлового кодексу України зумовлена, насамперед, інституційними змінами у територіальному устрої держави та в її суспільних відносинах, переходом України до ринкової економіки та сучасних світових норм і стандартів, в тому числі і в житловій галузі.

Положення Житлового кодексу УРСР, введеного в дію у 1984 році, не відповідають запитам громадян та можливостям держави і органів місцевого самоврядування щодо забезпечення громадян житлом.

Станом на кінець 2014 початок 2015 року 657,2 тис. сімей та однаків перебували на обліку для поліпшення житлових умов.

Із них:

28,8% - 189 тис. громадян користуються правом першочергового отримання житла (учасники бойових дій, учасники АТО, учасники війни, військовослужбовці, звільнені в запас або у відставку, багатодітні сім'ї, одинокі матері та інші)

11,6% - 76,1 тис. громадян - правом позачергового одержання житла (особи з інвалідністю внаслідок війни, сім'ї загиблих військовослужбовців та прирівняних до них, особи, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи (1 та 2 категорії), діти - сироти та особи з їх числа, інші категорії).

У структурі черговиків 423 тис. громадян (65 %) перебувають на квартирному обліку понад 10 років, 113 тис. - 6-9 років, 106,5 тис. - 1-5 років, а станом на 01.01.2020 цей термін відповідно збільшився.

Проблема також загострюється у зв'язку з необхідністю облаштування забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб (близько 1,5 млн осіб).

Для участі у державних житлових програмах (у відкритих реєстрах Держмолодьжитла) зареєстровано більше 42 тис. заяв громадян, які мають намір скористатися житловими програмами.

На сьогодні норми, які регулюють питання реалізації права на житло, наразі передбачені різними законодавчими актами України (22 закони) і спрямовані на «точкове» вирішення «житлового» питання окремих категорій громадян.

З державного бюджету на будівництво/придбання житла за цільовим призначенням умовно кажучи «на житло» кошти виділяються за 25 окремими програми, субвенціями, тощо.

Так, передбачено здійснення заходів щодо забезпечення житлом окремих категорій громадян, зокрема молоді, індивідуальних сільських забудовників, військовослужбовців ЗСУ та військових формувань та державних органів спеціального призначення з правоохоронними функціями, внутрішньо переміщених осіб, учасників ветеранів АТО/ООС, наукових та науково-



педагогічних працівників, дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування тощо.

Ці заходи передбачають різні механізми державної підтримки окремих категорій громадян у вирішенні житлового питання (пільгове кредитування, фінансовий лізинг, компенсація частини вартості придбання/будівництва житла, або відсотків по іпотечному кредиту, безоплатна передача у власність придбаного житла тощо).

Таким чином, відсутня системність як у нормативному забезпеченні, так і фінансуванні тих чи інших житлових програм.

При цьому, такі структури як Міноборони, СБУ нині вимушені виконувати невластиві їм функції з будівництва житла.

Разом з тим однією з найвагоміших проблем у житловій сфері є незадовільний технічний стан житлового фонду, необхідність його модернізації та реконструкції.

Причинами поглиблення проблеми є:

- низький рівень розвитку інституту ефективного власника;
- неврегульованість питань захисту права власності на спільне майно (перелік, обсяги, вартість);
- відсутність в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно інформації про права власності на об'єкти нерухомого майна, оформлені бюро технічної інвентаризації (до 2013 року);
- недостатність та низька якість інформації про житловий фонд, його стан, власників та управителів;
- неефективність управління будинком, зокрема через низький професійний рівень осіб, які здійснюють управління;
- низький рівень відповідальності співвласників, управителів, ОСББ у частині виконання обов'язків щодо управління власністю; невиконання органами місцевого самоврядування, колишніми балансоутримувачами будинків вимог законодавства.

Зважаючи на зазначене та з метою виконання Указу Президента України від 08.11.2019 № 837/2019 «Про невідкладні заходи з проведення реформ та зміцнення держави» Мінрегіоном розроблено проєкт Житлового кодексу України.

Проєкт передбачає кодифікацію положень низки діючих Законів України та законопроектів-ініціатив міністерства, а саме:

Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку;

Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;

Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків;

Про житловий фонд соціального призначення;

Про кооперацію (відсилає);

Проєкт Закону «Про оренди будинки»;

Проєкт Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо здійснення державного контролю (нагляду) у сфері житлово-



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1900924

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 5FBV77F7B650371D04000007C870000FB2A0100
Дійсний з 06.04.2021 17:46:10 по 06.04.2023 17:46:10



№7/9.3.1/13073-21 від 03.09.2021

комунального господарства» та інші.

Проектом акта пропонується:

урегулювати правовідносини, що виникають під час реалізації громадянами України своїх конституційних прав на житло;

удосконалити здійснення права власності співвласниками у багатоквартирному будинку;

систематизувати законодавство щодо об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;

привести у відповідність сучасним європейським нормам та стандартам проживання у гуртожитках та функціонування житлово-будівельних кооперативів;

запровадити державний реєстр багатоквартирних житлових будинків;

встановити оцінку відповідності (сертифікацію діяльності) управління багатократними житловими будинками;

сформувати правові засади створення фонду орендного житла в Україні;

закріпити державний контроль і нагляд у житловій сфері та відповідальність за порушення житлового законодавства.

Водночас питання власності та управління зачіпає інтереси всіх верств суспільства, основними групами (підгрупами), на які проблема справляє вплив є:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	так	---
Держава	---	ні
Суб'єкти господарювання	так	---
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	так	---

Проблема, яку пропонується врегулювати в результаті прийняття регуляторного акта, є важливою і не може бути розв'язано за допомогою ринкових механізмів, оскільки потребує законодавчого врегулювання.

II. Цілі державного регулювання

Проект Житлового кодексу України розроблено з метою створення правового поля, для реалізації громадянами права на житло, передбаченого статтею 47 Конституції України, а також для врегулювання питання ефективного утримання та збереження наявного житлового фонду.

Проект Житлового кодексу України визначає необхідні правові поняття, забезпечує регулювання правовідносин, що виникають під час реалізації громадянами України своїх конституційних прав на житло, насамперед – це поступове послаблення ролі держави у безпосередньому фінансуванні житлового будівництва для безоплатного надання усім потребуючим поліпшення житлових умов, незалежно від рівня їх доходів, перехід від такого безоплатного надання житла до переважно платного.

Зазначеним законопроектом встановлюється, зокрема:



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1900924

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 5FBV77F7B650371D04000007C870000FB2A0100
Дійсний з 06.04.2021 17:46:10 по 06.04.2023 17:46:10



№7/9.3.1/13073-21 від 03.09.2021

порядок реалізації права громадян на житло та державна підтримка щодо забезпечення конституційного права соціально незахищених верств населення; порядок ведення обліку громадян, які потребують забезпечення соціальним житлом;

порядок користування житловими приміщеннями (квартирами) у багатоквартирному будинку;

забезпечення схоронності житлового фонду, його експлуатація та ремонт.

Запропонованим проектом регуляторного акта удосконалюється механізм здійснення права власності співвласниками у багатоквартирних будинках, систематизується законодавство щодо об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, приводиться у відповідність сучасним європейським нормам та стандартам проживання у гуртожитках та функціонування житлово-будівельних кооперативів.

Також у законопроекті значна увага приділяється державній підтримці забезпечення громадян житлом.

Новелами проекту акта також є формування правових засад, створення фонду орендного житла в Україні.

З метою забезпечення дієвого контролю у житловій сфері відповідними статтями проекту Житлового кодексу закріплюється державний контроль і нагляд у житловій сфері та відповідальність за порушення житлового законодавства.

Разом з тим, прийняття проекту регуляторного акта дозволить для прозорості процесів надання державної підтримки створити Єдиний реєстр кандидатів на отримання державної підтримки у забезпеченні житлом громадян України як автоматизованої інформаційної системи збирання, накопичення, надання, захисту та обліку інформації про кандидатів, що мають право та виявили бажання на участь у житлових програмах, а також Державний реєстр житлових будинків як автоматизованої інформаційної системи збирання, накопичення, надання інформації про житлові будинки, його стан, власників та управителів.

З метою сталого фінансування на належному рівні закладено пряму норму про планування видатків державного бюджету - здійснюється виходячи з розрахунків вартості заходів з реалізації механізмів, передбачених Кодексом, що передбачає можливість забезпечити житлом у відповідному році не менш 10 відсотків сімей від загальної кількості таких сімей у Єдиному реєстрі кандидатів на отримання державної підтримки у забезпеченні житлом громадян України.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
------------------	-------------------



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1900924

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 5FBB77F7B650371D04000007C870000FB2A0100
Дійсний з 06.04.2021 17:46:10 по 06.04.2023 17:46:10



№7/9.3.1/13073-21 від 03.09.2021

Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Спосіб є неприйнятним, оскільки не відповідає вимогам статті 47 Конституції України та Указу Президента України від 08.11.2019 № 837/2019 «Про невідкладні заходи з проведення реформ та зміцнення держави».
Прийняття проєкту акта	Затвердження регуляторного акту створить умови для визначення доступності житла громадянам відповідно до їх фінансових можливостей, державних соціальних гарантій, та ринкових відносин у галузі житлового господарства, конкурентного ринку у сфері управління житлом, модернізації та реконструкції застарілого житлового фонду, його фінансування.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	відсутні	відсутні
Прийняття регуляторного акта	Врегулювання правовідносини, що виникають під час реалізації громадянами України своїх конституційних прав на житло, внаслідок зміни в цілому інституційного підходу щодо визначення доступності житла громадянам відповідно до їх фінансових можливостей, державних соціальних гарантій, та ринкових відносин у галузі житлового господарства. (пільгове кредитування, лізинг, компенсація частини вартості житла, або відсотків по іпотечному кредиту, безоплатна передача у власність придбаного житла, соціальне житло тощо).	Відсутні, оскільки реалізація положень акта не потребує додаткових матеріальних чи інших витрат

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	відсутні	Відсутні
Прийняття регуляторного акта	Надасть можливість громадянам, відповідно до статті 47 Конституції України реалізовувати своє право на житло, шляхом врегулювання правовідносини, що виникають під час реалізації своїх конституційних прав на житло, внаслідок створення системності у нормативному забезпеченні.	Відсутні



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1900924

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 5FBV77F7B650371D04000007C870000FB2A0100
Дійсний з 06.04.2021 17:46:10 по 06.04.2023 17:46:10



№7/9.3.1/13073-21 від 03.09.2021

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	149	431	193		773
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	19,2	55,8	25,0		100

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Відсутні	Альтернатива є неприйнятною, оскільки не відповідає вимогам чинного законодавства України
Прийняття проекту акта	Створення умов для ефективного управління будинком, підвищення рівня відповідальності співвласників, управителів, ОСББ в частині виконання обов'язків щодо управління власністю; удосконалення норм, які регулюють здійснення права власності співвласниками у багатоквартирному будинку.	Реалізація суб'єктами господарювання норм проекту Житлового кодексу буде потребувати здійснення матеріальних витрат для проходження професійної атестації. Вартість робіт (послуг) та порядок внесення плати за здійснення професійної атестації визначаються на договірних засадах.

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	З огляду на альтернативу - залишення існуючої на даний момент ситуації без змін, витрати відсутні
Прийняття регуляторного акту	Вартість робіт (послуг) та порядок внесення плати суб'єктами господарювання за здійснення професійної атестації визначаються на договірних засадах.

VI. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1900924

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 5FBV77F7B650371D04000007C870000FB2A0100
Дійсний з 06.04.2021 17:46:10 по 06.04.2023 17:46:10



№7/9.3.1/13073-21 від 03.09.2021

Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	1	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін проблема продовжуватиме існувати, що не забезпечить досягнення поставленої цілі.
Прийняття проекту акта	3	<p>Прийняття проекту регуляторного акта:</p> <ul style="list-style-type: none"> врегулює питання захисту права власності на спільне майно (перелік, обсяги, вартість тощо); запровадить Державний реєстр багатоквартирних будинків для формування об'єктивної інформації щодо житлового фонду, його стану, власників та управителів; підвищить ефективність управління будинком, зокрема через створення механізмів для підвищення професійного рівня осіб, які здійснюють управління; підвищить рівень відповідальності співвласників, управителів, ОСББ у частині виконання обов'язків щодо управління власністю; створить умови для виконання органами місцевого самоврядування, колишніми балансоутримувачами будинків вимог законодавства; запровадить державну підтримку у забезпеченні житлом, шляхом консолідації усіх її видів <p>Проект акта створить системність у нормативному забезпеченні, для реалізації громадянами своїх конституційних прав, визначених у статті 47 Основного закону.</p> <p>Разом з тим, прийняття проекту акта надасть можливість виконати Указ Президента України від 08.11.2019 № 837/2019 «Про невідкладні заходи з проведення реформ та зміцнення держави».</p>

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Прийняття регуляторного акта	У разі прийняття регуляторного акта, для держави вигода полягає у врегулюванні	Держава та громадяни не нестимуть ніяких матеріальних та інших витрат, а управителі	У разі прийняття регуляторного акта задекларована ціль буде



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1900924

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 5FBV77F7B650371D04000007C870000FB2A0100
Дійсний з 06.04.2021 17:46:10 по 06.04.2023 17:46:10



№7/9.3.1/13073-21 від 03.09.2021

	<p>правовідносини, що виникають під час реалізації громадянами України своїх конституційних прав на житло, закріпленні державного контролю і нагляду у житловій сфері та відповідальності за порушення житлового законодавства, а для громадян у реалізації свого права на житло, в тому числі шляхом участі в житлових програмах.</p> <p>Для суб'єктів господарювання вигода полягатиме в удосконаленні механізмів здійснення права власності співвласниками у багатоквартирному будинку, для громадян – запроваджені інституту ефективного менеджера – управителя багатоквартирних будинків.</p>	багатоквартирних будинків - за здійснення професійної атестації, вартість якої визначатиметься на договірних засадах.	досягнута повною мірою.
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін, вигоди для держави, громадян та суб'єктів господарювання відсутні	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін матеріальні та інші витрати для держави, громадян та суб'єктів господарювання відсутні.	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін вимоги Указу Президента України від 08.11.2019 № 837/2019 «Про невідкладні заходи з проведення реформ та зміцнення держави» не будуть виконані.

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	У разі залишення ситуації без змін не будуть виконані вимоги Указу Президента України від 08.11.2019 № 837/2019 «Про невідкладні заходи з проведення реформ та зміцнення держави». На підставі викладеного можна	Зовнішні чинники на дію регуляторного акта у разі залишення існуючої на даний момент



СЕД Мінregion IT-Enterprise
вн. №1900924

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 5FBV77F7B650371D04000007C870000FB2A0100
Дійсний з 06.04.2021 17:46:10 по 06.04.2023 17:46:10



№7/9.3.1/13073-21 від 03.09.2021

	дійти висновку, що ця альтернатива є неприйнятною.	ситуації без змін відсутні.
Прийняття регуляторного акта	У разі прийняття регуляторного акта, для держави вигода полягатиме у виконання Указу Президента України від 08.11.2019 № 837/2019 «Про невідкладні заходи з проведення реформ та зміцнення держави». Тому обраним альтернативним способом вирішення проблеми є розроблення та прийняття регуляторного акта.	Упродовж деякого часу дії регуляторного акта може впливати низька обізнаність суб'єктів, на яких поширюється дія цього регуляторного акта.

V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

1. Механізм дії регуляторного акта.

Досягнення визначених цілей від реалізації регуляторного акта забезпечується Мінрегіоном шляхом урегулювання правовідносини, що виникають під час реалізації громадянами України своїх конституційних прав на житло.

Для розв'язання визначеної проблеми для суб'єктів господарювання пропонується ознайомлення суб'єктів господарювання з регуляторним актом.

Крім цього, очікується позитивний вплив на продуктивність та конкурентоспроможність суб'єктів господарювання – прийняття запропонованого регуляторного акта дозволить більш відповідально підходити до утримання спільного майна багатоквартирного будинку та забезпечувати функціонування спільного майна багатоквартирного будинку на високому рівні.

Прийняття регуляторного акта не потребує здійснення центральними органами виконавчої влади додаткових заходів для впровадження проєкту акта.

Для впровадження цього регуляторного акта необхідно забезпечити інформування громадськості шляхом його оприлюднення на офіційному веб-сайті Мінрегіону.

Ризиків впливу зовнішніх факторів на дію регуляторного акта немає.

Можлива шкода у разі очікуваних наслідків дії регуляторного акта не прогнозується.

2. Організаційні заходи впровадження регуляторного акта в дію.

Для впровадження цього регуляторного акта необхідно забезпечити інформування громадськості про вимоги регуляторного акта, шляхом його оприлюднення в засобах масової інформації та на офіційному веб-сайті Мінрегіону, а також проведення інформаційно-роз'яснювальної роботи органами місцевого самоврядування.

Впровадження проєкту акта дасть можливість реалізувати приписи Указу Президента України від 08.11.2019 № 837/2019 «Про невідкладні заходи



з проведення реформ та зміцнення держави» щодо розробки нового Житлового кодексу України.

Ризику впливу зовнішніх факторів на дію регуляторного акта немає.

Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів.

Прийняття регуляторного акта не приведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з державного бюджету.

Можлива шкода у разі очікуваних наслідків дії акта не прогнозується.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги

Прийняття регуляторного акта сприятиме збереженню можливості ведення суб'єктами господарювання конкурентного бізнесу, надходжень до державного бюджету від адміністративних штрафів.

Реалізація регуляторного акта не потребуватиме додаткових бюджетних витрат і ресурсів на адміністрування регулювання органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта
Строк дії регуляторного акта пропонується не обмежувати в часі.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Виходячи з цілей державного регулювання, визначених у розділі II аналізу регуляторного впливу, для відстеження результативності дії регуляторного акту обрано такі показники:

розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією регуляторного акта – не передбачається;

кількість державних та місцевих програм;

кількість осіб (сімей), які взяли участь у державних та місцевих житлових програмах;

кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта – 773 суб'єкти господарювання, на яких поширюватиметься дія регуляторного акта;

загальна кількість багатоквартирних будинків – 181 016;

загальна кількість створених об'єднань співвласників багатоквартирних будинків – 30453;

рівень поінформованості суб'єктів господарювання та фізичних осіб з основних положень акта – вище середнього, регуляторний акт розміщено на офіційному сайті Верховної Ради України та Мінрегіону;

загальна кількість скарг, що надійшли від органів місцевого самоврядування, окремих громадян, інших фізичних та юридичних осіб з питань реалізації проекту Житлового кодексу України.



ІХ. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Базове відстеження результативності здійснюватиметься після набрання чинності цим регуляторним актом, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього регуляторного акта.

Повторне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься через рік з дня набрання ним чинності, але не пізніше двох років після набрання ним чинності.

Періодичне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься один раз на три роки починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акта.

Відстеження результативності дії регуляторного акту буде здійснюватися за допомогою статистичного методу, виконавцем якого є Мінрегіон.

**Заступник Міністра
розвитку громад та територій України**
_____ 2021 р.

Наталія КОЗЛОВСЬКА



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1900924

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000007C870000FB2A0100
Дійсний з 06.04.2021 17:46:10 по 06.04.2023 17:46:10



№7/9.3.1/13073-21 від 03.09.2021

ЖИТЛОВИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ

Цей Кодекс регулює питання забезпечення реалізації права громадян на житло, управління житловим фондом, його утримання та збереження, правовідносини фізичних і юридичних осіб, органів державної влади, органів місцевого самоврядування у житловій сфері, правові, економічні, соціальні та організаційні засади державної житлової політики.

РОЗДІЛ І. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 1. Забезпечення прав громадян на житло

1. Держава відповідно до Конституції України створює умови та сприяє громадянам у реалізації права на житло.

Громадяни мають право відповідно до своїх потреб і можливостей побудувати житло, набути право власності на житло на підставах, що не заборонені законом, або наймати, орендувати житло в порядку, передбаченому цим Кодексом та іншими нормативно-правовими актами.

2. Право на одержання житла в платне або безоплатне користування з державного або комунального житлових фондів, забезпечення житлом за державної підтримки, одержання кредитів на нове будівництво чи придбання житла надається громадянам України відповідно до цього Кодексу та інших нормативно-правових актів, що регулюють правовідносини у житловій сфері.

3. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше, як на підставі закону за рішенням суду.

Стаття 2. Житлове законодавство

1. Житлове законодавство базується на Конституції України і складається з цього Кодексу, інших нормативно-правових актів та міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України.

Стаття 3. Житлове законодавство і норми міжнародного права

1. Якщо міжнародними договорами, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, встановлено інші правила, ніж ті, які передбачені житловим законодавством, застосовуються правила міжнародного договору.



Стаття 4. Відносини, що регулюються житловим законодавством

1. Житлове законодавство регулює відносини щодо:
 - 1) виникнення, здійснення і припинення права власності на житло;
 - 2) ведення державних реєстрів, передбачених цим Кодексом;
 - 3) реалізації прав та виконання обов'язків власників і наймачів, орендарів житла;
 - 4) формування, управління, використання, утримання та збереження житлового фонду;
 - 5) забезпечення житлом громадян, які потребують соціального захисту та соціальних гарантій;
 - 6) надання державної підтримки громадянам у забезпеченні їх житлом.
2. Відносини щодо відведення земельних ділянок для нового будівництва житла, проведення нового будівництва і реконструкції житлових будинків, надання кредитів на нове будівництво чи придбання житла, регулюються відповідним законодавством з урахуванням особливостей, передбачених цим Кодексом.

Стаття 5. Суб'єкти відносин у житловій сфері

1. Суб'єктами відносин у житловій сфері є фізичні та юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

Стаття 6. Об'єкти відносин у житловій сфері

1. Об'єктами відносин у житловій сфері є житло (житловий фонд), а також нежитлові та допоміжні приміщення в багатоквартирних будинках, на території України та права і обов'язки щодо нього.

Стаття 7. Повноваження Кабінету Міністрів України у житловій сфері

1. До повноважень Кабінету Міністрів України належить:
 - 1) забезпечення формування та реалізації державної політики;
 - 2) розроблення і забезпечення виконання загальнодержавних програм;
 - 3) координація діяльності центральних органів виконавчої влади;
 - 4) здійснення інших повноважень відповідно до законів України.

Стаття 8. Повноваження центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику

1. Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику:
 - 1) забезпечує формування та реалізує державну політику у житловій сфері;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

- 2) забезпечує нормативно-правове регулювання;
- 3) визначає пріоритетні напрями розвитку;
- 4) здійснює інформування та надає роз'яснення щодо здійснення державної політики у житловій галузі;
- 5) забезпечення здійснення соціального діалогу на галузевому рівні у житловій галузі;
- 6) управління відповідно до закону житловим фондом державної власності або делегує органам виконавчої влади та суб'єктам господарювання;
- 7) здійснення інших завдань, визначених Конституцією та законами України.

Стаття 9. Повноваження органів місцевого самоврядування в житловій сфері

1. Органи місцевого самоврядування відповідно до закону:

- 1) сприяють розвитку нового житлового будівництва, забезпечують комплексний розвиток житлово-комунального господарства і розвиток ринку послуг з управління житлом;
- 2) забезпечують управління комунальним житловим фондом та житловим фондом соціального призначення, визначають у встановленому законом порядку виконавця житлово-комунальних послуг у такому житловому фонді, організовують належне обслуговування і ремонт житлового фонду, упорядкування та утримання прибудинкових територій;
- 3) вживають заходів до енергозбереження і забезпечення збереження житлового фонду незалежно від форми власності та можуть надавати власникам, управителям, об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків, допомогу за рахунок бюджетних коштів для проведення капітального ремонту та здійснення енергозберігаючих заходів;
- 4) здійснюють на підставі письмової заяви власника житла або підприємства, установи, організації, у господарському віданні чи оперативному управлінні яких перебуває житловий фонд, переведення житлових приміщень у нежитлові і навпаки, погоджують проведення реконструкції житла та знесення непридатних для проживання житлових будинків;
- 5) ведуть облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, приймають рішення при наявності таким громадянам житла з комунального житлового фонду та житлового фонду соціального призначення на підставах і в порядку, що визначені законодавством;
- 6) надають житло в найм, оренду та/або оренду з викупом громадянам при наявності житла з комунального житлового фонду та житлового фонду соціального призначення на підставах і в порядку, що визначені



законодавством та актами місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування;

7) сприяють створенню об'єднань співвласників багатоквартирних житлових будинків, здійсненню співвласниками багатоквартирних будинків функцій з управління ними;

8) розробляють місцеві цільові програми підтримки громадян у реалізації житлових прав, у тому числі на будівництво або придбання житла, зокрема за рахунок кредитів, лізингу, оренди житла з викупом та з використанням інших фінансово-кредитних механізмів;

9) мають право розробляти та затверджувати місцеві цільові програми з поповнення комунального житлового фонду, у тому числі шляхом будівництва житла за рахунок джерел, не заборонених законодавством; утворювати місцеві цільові фонди підтримки капітального будівництва та модернізації комунального житлового фонду, затверджувати положення про ці фонди, визначати умови та порядок формування та використання цих фондів. Такі фонди мають функціонувати на відновлювальній основі;

10) фінансують за рахунок коштів місцевих бюджетів та інших джерел не заборонених законодавством створення та поліпшення житлового фонду соціального призначення та інших видів і категорій житла комунального житлового фонду, а також здійснюють контроль за його використанням;

11) здійснюють контроль за використанням соціального житла за призначенням, вживають заходів до забезпечення його збереження; ведуть моніторинг сукупного доходу громадян, які перебувають на обліку для отримання соціального житла або вже отримали таке житло;

12) ведуть облік наявного житлового фонду всіх видів і категорій;

13) здійснюють контроль за квартирним обліком, який ведеться підприємствами, установами та організаціями відповідно до закону;

14) забезпечують проведення приватизації житла відповідно до закону;

15) забезпечують підготовку та перепідготовку кадрів у сфері управління житлом;

16) сприяють облаштуванню житла до вимог людей з обмеженими фізичними можливостями, у тому числі здійснюють заміну житла осіб з інвалідністю у разі неможливості його пристосування до потреб таких осіб на підставах і в порядку, що визначені законодавством та актами місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування;

17) здійснюють інші повноваження, передбачені законом.



Стаття 10. Основні засади здійснення державної житлової політики органами державної влади

1. Для стимулювання формування та розвитку житлового фонду держава забезпечує:

1) фінансування заходів державних житлових програм, виконання яких передбачено за рахунок коштів державного бюджету;

2) створення умов для залучення кредитних коштів і приватних інвестицій з метою розвитку, будівництва та експлуатації житлового фонду;

3) надання суб'єктам господарювання, які працюють у житловій сфері, державної допомоги у формах, встановлених законом;

4) співпрацю із міжнародними організаціями, партнерами з розвитку з метою залучення грантових коштів для будівництва/реконструкції житла. .

2. Держава створює правові, організаційні умови для створення житлових та житлово-будівельних кооперативів, об'єднань співвласників багатоквартирного будинку.

3. З метою захисту прав інвесторів та забудовників житла здійснюється у порядку, визначеному законом, державна реєстрація права забудовників та інвесторів на набуття у власність житла, передачі та застави цього майнового права.

Стаття 11. Основні засади управління житловим фондом

1. Держава створює умови для забезпечення ефективного управління житловим фондом, яке ґрунтується на:

1) повній відповідальності власника (співвласників) житла за його збереження та ефективне управління;

2) добровільності обрання власниками (співвласниками) способів управління житловим будинком;

3) створенні правових, організаційних та економічних умов для професійного надання послуг з управління житловим будинком юридичними особами та фізичними особами-підприємцями, а також наданні такими особами житлово-комунальних послуг споживачам на підставі договорів укладених відповідно до закону та інших нормативно-правових актів.

4) забезпеченні конкуренції на ринку надання послуг з управління житловим будинком;

5) встановленні норм та правил надання послуг з управління житлом та умов провадження господарської діяльності з надання послуг з управління житлом.



Стаття 12. Житлові права громадян

1. Громадяни України, категорії яких визначені цим Кодексом, мають право на одержання у встановленому порядку житлового приміщення у безстрокове користування в будинках державного чи комунального житлового фонду або на одержання за їх бажанням грошової компенсації за належне їм для отримання житло.

2. Громадяни України, категорії яких визначені цим Кодексом, мають право на одержання у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, житлового приміщення у користування на певний строк на умовах найму, оренди, оренди житла з викупом.

3. Забезпечення житлом громадян України, категорії яких визначені цим Кодексом, може здійснюватися шляхом нового будівництва (придбання) житла за державної підтримки відповідно до цього Кодексу у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

4. Громадяни України мають право на приватизацію квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках державного та комунального житлового фонду відповідно до закону.

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

6. 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 організацій.

Стаття 13. Житлові обов'язки громадян

1. Громадяни зобов'язані дбайливо ставитися до житла, використовувати його відповідно до призначення, додержувати правил користування житловими приміщеннями, забезпечувати ефективне управління ним та належне утримання.

2. Житлові будинки і житлові приміщення не можуть використовуватися громадянами на шкоду інтересам суспільства.

РОЗДІЛ II. СИСТЕМА ЖИТЛОВИХ ФОНДІВ

Стаття 14. Житло та житловий фонд

1. Житло - житловий будинок, квартира, кімната (кімнати) в житловому будинку, кімната (кімнати, житловий блок/секція) в гуртожитку, житлові приміщення в нежитлових будівлях, спорудах, призначені та придатні для постійного та тимчасового проживання людей і прийняті в експлуатацію в установленому законодавством порядку.



2. Житловий фонд - це сукупність житла на території України, та її адміністративно-територіальних одиниць.

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

3. Залежно від суб'єктів права власності житловий фонд поділяється на:

1) приватний житловий фонд – житло, власником якого є фізичні особи або юридичні особи приватного права;

2) державний житловий фонд – житло, власником якого є держава;

3) комунальний житловий фонд – житло, власником якого є територіальна громада.

4. Залежно від цільового використання житловий фонд поділяється на:

1) житловий фонд загального призначення – житло, яке використовується громадянами-власниками для особистого проживання чи проживання інших осіб, а також юридичними та фізичними особами, територіальною громадою, державою для проживання громадян на підставі цивільних чи трудових договорів;

2) житловий фонд соціального призначення – житло, яке надається громадянам, що відповідно до закону потребують соціального захисту, на підставі договору соціального найму житла тощо;

3) житловий фонд спеціального призначення – житло, яке належить на праві власності державі або територіальній громаді та надається окремим категоріям працівників, військовослужбовцям, а також студентам державних та комунальних навчальних закладів на підставі договору найму житла (службового житла).

Стаття 15. Житловий фонд загального призначення

1. Житловий фонд загального призначення може перебувати у приватній, державній та комунальній власності.

2. До державного та комунального житлового фонду загального призначення належить житло, яке не було приватизоване або стало власністю держави або територіальної громади у передбачених законом випадках.

3. У комунальній власності може перебувати житло, яке набуто у власність територіальною громадою з метою надання його у найм громадянам, що належать до територіальної громади.

4. Житловий фонд загального призначення, який належить на праві власності територіальній громаді, громадянам та юридичним особам, може використовуватися власниками як для отримання прибутку, так і без такої цілі.



Стаття 16. Житловий фонд соціального призначення

1. Житловий фонд соціального призначення - сукупність соціального житла, що надається громадянам України, які відповідно до закону потребують соціального захисту.

2. Соціальне житло – житло всіх форм власності (крім соціальних гуртожитків) із житлового фонду соціального призначення, що надається громадянам України, які потребують соціального захисту, на підставі договору найму на певний строк.

3. Соціальний гуртожиток – соціальне житло, яке надається громадянам України на час їх перебування на соціальному квартирному обліку за умови, що таке житло є єдиним місцем їх проживання.

Стаття 17. Житловий фонд спеціального призначення

1. Житловий фонд спеціального призначення створюється з метою забезпечення публічних інтересів держави чи територіальної громади.

2. Категорії громадян, які мають право на отримання житла у користування в державному житловому фонді спеціального призначення, встановлюються законом, а у комунальному житловому фонді спеціального призначення – органами місцевого самоврядування.

3. Житло у державному та комунальному житловому фонді спеціального призначення використовується для проживання окремих категорій працівників, військовослужбовців, встановлених законом або рішенням органів місцевого самоврядування, а також студентів, які навчаються у державних та комунальних навчальних закладах.

Житло у державному та комунальному житловому фонді спеціального призначення не може використовуватися для проживання осіб, які припинили трудові відносини, навчання, військову службу або членів їх сімей.

4. Житло, яке перебуває у господарському віданні або оперативному управлінні державних та комунальних підприємств, установ та організацій, які не підлягають приватизації, а також господарських товариств (у статутному капіталі яких частки, акції (паї) належать державі), після набрання чинності цим Кодексом надається працівникам (військовослужбовцям) тільки на підставі договору найму службового житла.

Стаття 18. Приватний житловий фонд

1. Формування та розвиток приватного житлового фонду визнається пріоритетом державної житлової політики.

2. Держава та територіальна громада створюють правові, організаційні та економічні умови набуття житла у власність громадянами шляхом:

сприяння забудовникам (замовникам) у новому будівництві житла, що матиме невисоку вартість;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

визначення державних та місцевих соціальних стандартів вартості житла для набуття його у власність за державної підтримки чи найм, оренду, оренду з викупом визначеним цим Кодексом категоріям громадян;

розвитку фінансового механізму придбання житла та залучення коштів населення для проведення капітального ремонту;

придбання громадянами у власність житла шляхом надання визначеним цим Кодексом категоріям громадян, з використанням власних коштів, у визначеному законом порядку державної підтримки (адресних субсидій чи іпотечних кредитів для нового будівництва або придбання у власність житла та/або земельних ділянок для нового будівництва житла), або із залученням коштів місцевого бюджету, коштів міжнародної технічної допомоги, інших джерел не заборонених законодавством.

3. З метою стимулювання ефективного власника житла та управління приватним житловим фондом законом встановлюються граничні строки приватизації державного та комунального житлового фонду.

Стаття 19. Державний житловий фонд

1. Держава може бути власником спеціального житлового фонду та соціального житла.

2. Держава створює умови для поетапної передачі у комунальну власність:

житла загального призначення, в якому проживають наймачі та яке перебуває у господарському віданні або оперативному управлінні державних підприємств, установ та організацій, які не підлягають приватизації, а також господарських товариств (у статутному капіталі яких частки, акції (паї) належать державі);

соціального житла.

3. Держава не може використовувати житло для отримання прибутку.

4. Житло, яке перебуває у господарському віданні або оперативному управлінні державних підприємств, установ та організацій, а також господарських товариств (у статутному капіталі яких частки, акції (паї) належать державі), в якому не проживають наймачі, переводиться до спеціального житлового фонду і може використовуватися тільки для укладення договору найму службового житла.

Стаття 20. Комунальний житловий фонд

1. Територіальна громада може бути власником житла загального, соціального та спеціального призначення.

2. Плата за найм, оренду житла, яке належить до комунального житлового фонду загального призначення, не може бути вищою ніж визначені місцеві



соціальні стандарти, що визначаються органом місцевого самоврядування та базуються на принципах самоокупності для суб'єкта управління цим майном.

Порядок та умови надання комунального житла, яке належить до житлового фонду загального призначення, встановлюються законом.

Комунальне житло загального призначення не може використовуватися для укладення договорів найму службового житла, договору найму соціального житла.

3. Органи місцевого самоврядування у порядку, визначеному законом, мають право приймати рішення про включення гуртожитків для проживання сімей у житловий фонд загального або соціального призначення, а гуртожитків, призначених для проживання одиноких осіб, тільки у житловий фонд соціального призначення.

4. Житло, яке є власністю територіальної громади, може використовуватися для отримання прибутку лише у разі коли відсутня потреба його використання для передачі у найм громадянам, які не мають фінансових можливостей побудувати чи придбати у власність житло.

Стаття 21. Формування житлового фонду

1. Житловий фонд формується шляхом:

- 1) нове будівництво житла;
- 2) реконструкції існуючого житла, переобладнання нежитлових будинків у житлові;
- 3) зміна форми власності житла у випадках, передбачених законодавством;
- 4) передачі до державної та комунальної власності житла, збудованого в рамках проєктів міжнародної технічної допомоги (має використовуватись на цілі, визначені відповідною угодою).

Стаття 22. Житлові приміщення з фондів житла для тимчасового проживання

1. До житлових приміщень з фондів житла для тимчасового проживання відносяться житлові приміщення, призначені для тимчасового проживання громадян, які не мають або втратили постійне місце проживання.

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

3. Житлові приміщення з фондів житла для тимчасового проживання також надаються особам, яких визнано біженцями чи особами, які потребують



додаткового захисту, та громадянам, які вимушені залишити житлове приміщення внаслідок його аварійного стану, стихійного лиха або з інших підстав, які загрожують стану та безпеці відповідного житлового приміщення, у порядку, встановленому законом.

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

Стаття 23. Порядок надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання

1. Житлові приміщення з фондів житла для тимчасового проживання надаються громадянам за умови, що для них таке житло є єдиним місцем проживання і їх сукупний дохід недостатній для придбання або найму іншого житлового приміщення. Першочергове право на забезпечення житловим приміщенням з фондів житла для тимчасового проживання мають сім'ї з неповнолітніми дітьми, вагітні жінки, особи, які втратили працездатність, та особи пенсійного віку.

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

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

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

5. Порядок надання та користування житловою площею в житлових приміщеннях з фондів житла для тимчасового проживання встановлюється Кабінетом Міністрів України.



Стаття 24. Призначення житлових будинків і житлових приміщень

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

2. Не допускається використання житла та розміщення у житлових будинках:

1) готелів, хостелів;

2) пунктів приймання склотари, а також магазинів сумарною торговельною площею більше 1000 м²;

3) спеціалізованих закладів і підприємств, експлуатація яких може призвести до забруднення території та повітря житлової забудови і квартир з підвищенням понад допустимі рівні шуму, вібрації, іонізуючого та неіонізуючого випромінювання;

4) спеціалізованих магазинів будівельних, мастильних та інших товарів, експлуатація яких може призвести до забруднення території і повітря житлової забудови; магазинів та складів товарів побутової хімії, легкозаймистих та горючих рідин, вогнебезпечних (горючих) речовин і матеріалів (фарб, розчинників, лаків, пороху), балонів з газом, майстерень та інших приміщень з категорією за вибухопожежною небезпекою А і Б; спеціалізованих рибних, м'ясних та овочевих магазинів;

5) підприємств побутового обслуговування, в яких застосовуються легкозаймисті речовини (за винятком перукарень, майстерень з ремонту годинників розрахунковою площею до 300 м²);

6) майстерень ремонту побутових машин і приладів, ремонту взуття розрахунковою площею понад 100 м²;

7) лазень і саун (лазень сухого жару), в тому числі у вбудованих фізкультурно-оздоровчих закладах, пралень і хімчисток (крім приймальних пунктів і пралень самообслуговування продуктивністю до 75 кг білизни у зміну);

8) автоматичних телефонних станцій загальною площею більше 100 м², вузлів фіксованого зв'язку (обладнання: автоматичних телефонних станцій, центрів комунікації, розподільчих абонентських концентраторів, телекомунікаційного обладнання мережі широкосмугового доступу до Інтернету);

9) громадських вбиралень;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

10) ритуальних служб, офісів суб'єктів господарювання, що здійснюють діяльність в галузі поховання та похоронної справи, а також приміщень для торгівлі предметами ритуальної належності;

11) виробничих приміщень (крім приміщень для праці осіб з інвалідністю та людей літнього віку, у тому числі: пунктів видачі роботи додому, майстерень для складальних та декоративних робіт), зуботехнічних лабораторій, клініко-діагностичних та бактеріологічних лабораторій, диспансерів усіх типів, денних стаціонарів диспансерів та стаціонарів приватних клінік, травмпунктів, підстанцій швидкої та невідкладної допомоги, дерматовенеричних, психіатричних, інфекційних та фтизіатричних кабінетів лікарського прийому, відділень (кабінетів) магніторезонансної томографії;

12) рентгенівських кабінетів, а також приміщень з лікувальною та діагностичною апаратурою і обладнанням, яке є джерелом іонізуючого випромінювання, вище припустимого рівня, який встановлений санітарними нормами та правилами, ветеринарних клінік та їх центрів, ветеринарно-консультативних кабінетів.

Стаття 25. Виключення житлових будинків (їх частин), квартир із складу житлового фонду

1. Виключення житлових будинків (їх частин), квартир із складу житлового фонду здійснюється органами місцевого самоврядування у разі:

- 1) визнання житла аварійним;
- 2) визнання житла непридатним для проживання;
- 3) знесення житлових будинків (їх частин), квартир з мотивів суспільної необхідності;
- 4) переведення житлових будинків (їх частин), квартир у нежитлові.

Виключення житлових будинків (їх частин), квартир із складу житлового фонду не позбавляє власників чи співвласників права власності на них, крім випадків знесення житлових будинків.

2. Порядок обстеження житлових будинків (їх частин), квартир з метою визнання непридатними для проживання, або такими, що підлягають знесенню, встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Стаття 26. Переведення житлових будинків (їх частин), квартир у нежитлові та навпаки

1. Переведення житлових будинків (їх частин), квартир у нежитлові здійснюється у разі:

- 1) визнання в установленому законодавством порядку житлового будинку, житлового приміщення непридатним для проживання;



2) зміни функціонального призначення житлового будинку, житлового приміщення.

2. Переведення житлових будинків (їх частин), квартир у нежитлові здійснюється у разі:

1) наявності волевиявлення власника житла;

2) розташування такого приміщення на першому поверсі або вище за можливості облаштування окремого входу (виходу) до такого приміщення, а також за умови, що приміщення, розташовані безпосередньо під ним, нежитлові;

3) за наявності письмової згоди на переведення житлових приміщень у нежитлові, наданої заінтересованими особами (співвласниками, особами, що проживають у таких та суміжних приміщеннях, та чий майнові або немайнові права та інтереси можуть бути порушені);

4) наявності висновків державних органів відповідно до закону з питань переведення житлових будинків (їх частин), квартир у нежитлові.

3. Переведення нежитлових будинків (їх частин), нежитлових приміщень у житлові здійснюється у разі наявності:

1) волевиявлення власника приміщення;

2) письмової згоди на переведення нежитлових приміщень у житлові, наданої заінтересованими особами (співвласниками, особами, що користуються такими та суміжними приміщеннями та чий майнові або немайнові права та інтереси можуть бути порушені);

3) висновків державних органів, підготовлених відповідно до закону з питань переведення нежитлових будинків (їх частин), нежитлових приміщень у житлові.

4. Переведення житлових будинків (їх частин), квартир у нежитлові та навпаки здійснюється органами місцевого самоврядування на підставі письмової заяви власника відповідного приміщення або підприємства, установи чи організації, у господарському віданні чи оперативному управлінні яких перебуває відповідний житловий фонд.

У разі коли співвласниками приміщень є діти або недієздатні особи, переведення житлових будинків (їх частин), квартир у нежитлові приміщення та навпаки здійснюється відповідно до закону за згодою органів опіки та піклування.

5. Переведення придатних для проживання житлових будинків (їх частин), квартир у нежитлові у випадку, передбаченому пунктом 2 частини першої цієї статті, а також виключення житлових будинків (їх частин), квартир у багатоквартирних житлових будинках із складу житлового фонду у випадку,



передбаченому пунктом 4 частини першої статті 25 цього Кодексу, не є підставою для надання їх власнику іншого житла.

6. Власник приміщення або уповноважений ним орган (особа) має право оскаржувати до суду відмову в наданні дозволу або винесенні рішення про переведення житлових приміщень у нежитлові та навпаки.

7. Порядок переведення житлових будинків (їх частин), квартир у нежитлові та навпаки визначається центральним органом виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства.

Стаття 27. Переведення у житлові будинки садових і дачних будинків

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

2. Рішення про переведення дачних і садових будинків у житлові будинки приймається відповідними органами місцевого самоврядування

РОЗДІЛ III. РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВ ГРОМАДЯН НА ЖИТЛО

Стаття 28. Реалізація права громадян на житло

1. Громадяни мають право відповідно до своїх потреб і можливостей побудувати, придбати у власність або одержати житло у найм, оренду, оренду з викупом у порядку, передбаченому цим Кодексом та іншими нормативно-правовими актами.

Громадяни, із числа осіб визначених у пунктах 2 і 3 статті 32 цього Кодексу мають право на одержання за їх бажанням грошової компенсації за належне їм для отримання жиле приміщення.

Громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, та на дату набрання чинності цим Кодексом включені до списків позачергового та першочергового надання житла, мають право на одержання за їх бажанням грошової компенсації за належне їм для отримання жиле приміщення для категорій громадян, визначених законом.

Державні гарантії щодо забезпечення житлом окремих категорій громадян здійснюються у порядку, передбаченому відповідними законами.

2. Для забезпечення реалізації права громадян на житло шляхом нового будівництва та/або придбання у власність:

1) держава створює умови:

для надання кредитів для нового будівництва чи придбання житла;
приватизації займаного житла відповідно до закону;



2) органи місцевого самоврядування надають громадянам, які на дату набрання чинності цим Кодексом відповідно до закону перебувають на квартирному обліку, допомогу із застосуванням механізму солідарного фінансування, пільгового кредитування тощо для нового будівництва чи придбання житла;

3) підприємства, установи та організації усіх форм власності можуть забезпечувати нове будівництво чи придбання житла громадянам, які перебувають з ними у трудових або інших відносинах, у прийнятних для них формах, що не суперечать закону.

Державна реєстрація права власності на житло здійснюється відповідно до закону.

3. Для забезпечення реалізації права громадян на житло шляхом одержання його у користування:

1) держава в особі державних підприємств, установ та організацій надає громадянам житло з державного житлового фонду спеціального призначення відповідно до цього Кодексу;

2) органи місцевого самоврядування відповідно до цього Кодексу:

надають громадянам, які перебувають на обліку для отримання соціального житла, у користування житло із житлового фонду соціального призначення;

надають громадянам житло з комунального житлового фонду спеціального призначення;

можуть надавати громадянам у найм житло з комунального житлового фонду загального призначення на умовах та у порядку, визначеному цим Кодексом та органами місцевого самоврядування;

3) підприємства, установи та організації усіх форм власності можуть надавати у найм громадянам, які перебувають з ними у трудових або інших відносинах, житло із житлового фонду спеціального призначення, що перебуває у їх власності, на умовах, прийнятних для сторін, які не суперечать цьому Кодексу;

4) власники житла можуть надавати громадянам в оренду житло, що належить їм на праві власності, на умовах та у порядку, визначеному договором.

4. Іноземці та особи без громадянства, які перебувають в Україні на законних підставах, можуть придбати житло на загальних підставах.

5. Громадяни України не можуть бути обмежені у праві користування житловими приміщеннями, а також примусово позбавлені житла інакше, ніж з підстав, визначених законом, або за рішенням суду, прийнятим відповідно до закону.



Стаття 29. Вік, з якого громадяни реалізують право на одержання житла за договором найму

1. Громадяни України самостійно реалізують право на отримання житла у власність чи користування після набуття повної цивільної дієздатності відповідно до закону.

2. Неповнолітні (віком від п'ятнадцяти до вісімнадцяти років) мають право на отримання житла у власність чи користування за згодою батьків або піклувальників, відповідно до закону.

Стаття 30. Підстави для визнання громадян такими, що потребують поліпшення житлових умов

1. Підстави для визнання громадян такими, що мають право на отримання соціального та доступного житла, визначаються цього Кодексу.

2. Такими, що потребують поліпшення житлових умов, вважаються громадяни, які:

1) забезпечені житловою площею нижче норми, що встановлюється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику;

2) хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, у зв'язку з чим не можуть проживати в одній кімнаті з членами своєї сім'ї або в комунальній квартирі. Перелік таких захворювань затверджується центральним органом виконавчої влади у сфері охорони здоров'я;

3) не мають житла (діти-сироти, діти, позбавлені батьківського піклування, вихованці дитячих будинків, дитячих будинків-інтернатів, дитячих будинків сімейного типу та прийомних сімей, – після набуття повної цивільної дієздатності), бездомні, безпритульні, постраждали від надзвичайних ситуацій техногенного або природного характеру (стихійного лиха);

4) проживають в аварійному, ветхому житлі або в житлі, що не відповідає санітарним та/або будівельним нормам, незалежно від строку проживання;

5) проживають в одній кімнаті по дві і більше сімей (незалежно від родинних зв'язків), а також є особами різної статі віком старше дев'яти років (крім подружжя);

6) проживають за договором піднайму житлового приміщення в будинках державного та комунального житлового фонду;

7) проживають у гуртожитках.

3. Громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, беруться на облік для одержання житлових приміщень у будинках фонду загального призначення (або державного, комунального житлового фонду) та вносяться до єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов, порядок ведення якого визначає Кабінет Міністрів України.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

4. Громадяни визнаються такими, що потребують поліпшення житлових умов, також з інших підстав, передбачених законом.

Стаття 31. Облік осіб, які потребують поліпшення житлових умов

1. Правом взяття на облік осіб, які потребують поліпшення житлових умов (далі – квартирний облік), користуються громадяни України, які відповідно до цього Кодексу:

- 1) мають право на отримання соціального житла;
- 2) забезпечуються житлом за рахунок державного та комунального житлового фонду спеціального призначення;
- 3) забезпечуються житлом з комунального житлового фонду на умовах найму за доступну плату за такий найм;
- 4) забезпечуються за доступну ціну житлом із комунального житлового фонду та мають право на одержання кредиту, іншої фінансової допомоги для нового будівництва чи придбання житла.

2. Облік громадян, які мають право на отримання соціального житла, ведеться відповідно до цього Кодексу.

3. Квартирний облік осіб ведеться:

- 1) за реєстрацією місця проживання - органами місцевого самоврядування;
- 2) за місцем роботи – підприємствами, установами, та організаціями незалежно від форми власності за рішенням їх органів управління;

4. 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.

5. Порядок ведення квартирної обліку встановлюється Кабінетом Міністрів України.

6. Умови взяття на квартирний облік осіб, які залишили роботу на підприємствах, в установах та організаціях у зв'язку з виходом на пенсію або в разі захворювання, що перешкоджає подальшій роботі, визначаються колективним договором.

7. Взяття громадян на квартирний облік здійснюється на підставах, передбачених статтею 30 цього Кодексу.

8. Списки громадян, узятих на квартирний облік, підлягають оприлюдненню в порядку, передбаченому цим Кодексом.

9. У разі смерті особи, що перебувала на квартирному обліку, за членами її сім'ї, які перебували на квартирному обліку разом з нею, зберігається право



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

на подальше перебування на ньому в разі, коли сім'я після смерті заявника не втратила права на поліпшення житлових умов. Таке ж право зберігається за членами сім'ї особи, яка перебувала на обліку і була знята з обліку на підставах, зазначених пунктом 3 статті 33 цього Кодексу, якщо сім'я і надалі потребує поліпшення житлових умов.

10. У разі ліквідації підприємств, установ та організацій або скорочення чисельності працівників за особами, які перебували на квартирному обліку, та членами їх сімей зберігається право подальшого перебування на цьому обліку за місцем проживання в органах місцевого самоврядування із збереженням строку перебування працівника на квартирному обліку за місцем роботи. За такими громадянами також зберігається право на першочергове або позачергове отримання житла відповідно до цього Кодексу.

11. Особи, які штучно погіршили свої житлові умови внаслідок обміну, продажу, переведення житлового приміщення у нежитлове, або іншого відчуження займаного ними житла, навмисного його зіпсуття чи зруйнування, зміни місця проживання (крім випадків одруження), не беруться на квартирний облік.

12. Особи, прийняті на квартирний облік до набрання чинності цим Кодексом, мають право на включення до списків на одержання соціального житла відповідно до цього Кодексу.

13. Після набрання чинності цим Кодексом особи, які потребують поліпшення житлових умов відповідно до статті 30 цього Кодексу, але не мають права на отримання соціального житла, мають право на включення до списків на одержання кредиту на нове будівництво чи придбання житла відповідно до цього Кодексу.

Стаття 32. Черговість поліпшення житлових умов громадян

1. Надання особам, які перебувають на квартирному обліку, житла з житлового фонду соціального та/або загального призначення здійснюється з урахуванням черговості в порядку, встановленому законодавством.

Черговість надання особам житла визначається за часом взяття на квартирний облік.

2. Незалежно від перебування на квартирному обліку житло поза чергою надається особам, якщо їх житло:

- 1) стало непридатним для проживання внаслідок надзвичайної ситуації;
- 2) підлягає знесенню у зв'язку з аварійним станом;
- 3) підлягає знесенню або виключенню із складу житлового фонду у зв'язку із суспільною необхідністю.

3. Право позачергового отримання житла надається таким особам, що перебувають на квартирному обліку:



1) особи з інвалідністю внаслідок війни та особи, прирівняні до них законом, особи, реабілітовані 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, - протягом двох років з дня взяття на соціальний квартирний облік, а з них особи з інвалідністю І групи з числа учасників бойових дій на території інших держав - протягом року;

2) особи, на яких поширюється чинність Закону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту", - протягом двох років з дня взяття на соціальний квартирний облік;

3) колишні малолітні (яким на момент ув'язнення не виповнилося 14 років) в'язні концентраційних таборів, гетто та інших місць примусового тримання, які визнані особами з інвалідністю від загального захворювання, трудового каліцтва та з інших причин;

4) дружини (чоловіки) померлих жертв нацистських переслідувань, визнаних за життя особами з інвалідністю від загального захворювання, трудового каліцтва та з інших причин, які не одружилися вдруге;

5) особи, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи, категорії 1, - протягом року з дня взяття на соціальний квартирний облік;

6) особи, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи, категорії 2;

7) діти-сироти та діти, позбавлені батьківського піклування, після завершення перебування у відповідних закладах для таких дітей, дитячому будинку сімейного типу, прийомній сім'ї або завершення терміну піклування над такими дітьми та в разі відсутності в таких дітей житла у власності, а також особи з їх числа при завершенні ними строкової служби у Збройних Силах України або при поверненні їх з установ, які виконують покарання у вигляді позбавлення волі, - протягом місяця;

8) діти з інвалідністю (у тому числі взяті на облік внутрішньо переміщених осіб), які є сиротами або батьки яких позбавлені батьківських прав і які проживають в установах соціального захисту населення, після досягнення повноліття;

9) громадяни, незаконно засуджені і згодом реабілітовані, в разі неможливості повернення житлового приміщення, займаного ними раніше;

10) громадяни, житло яких визнане в установленому порядку непридатним для проживання або не підлягає ремонту та реконструкції;



11) громадяни, з якими органом місцевого самоврядування було розірвано договір найму соціального житла відповідно до цього Кодексу, але протягом наступних трьох років з дня розірвання договору у них знов виникло таке право;

12) сім'ї, які мають п'ятьох і більше дітей, та у разі народження у однієї жінки одночасно трьох і більше дітей.

4. Право першочергового отримання житла надається таким громадянам, які перебувають на квартирному обліку:

1) учасники бойових дій та особи, прирівняні до них законом, а з них учасники бойових дій, які дістали поранення, контузію або каліцтво під час участі в бойових діях чи при виконанні обов'язків військової служби, - протягом двох років з дня взяття на соціальний квартирний облік;

2) учасники війни та особи, прирівняні до них законом;

3) особи з інвалідністю I і II груп (у тому числі взяті на облік внутрішньо переміщених осіб);

4) особи, які мають особливі заслуги та особливі трудові заслуги перед Батьківщиною;

5) Герої України, Герої Радянського Союзу, Герої Соціалістичної Праці, а також особи, нагороджені орденами Слави, Трудової Слави, "За службу Батьківщині у Збройних Силах СРСР" усіх трьох ступенів, чотирма і більше медалями "За відвагу";

6) колишні неповнолітні (яким на момент ув'язнення не виповнилося 16 років) в'язні концентраційних таборів, гетто, інших місць примусового тримання, створених фашистською Німеччиною та її союзниками в період Другої світової війни, а також діти, які народилися в зазначених місцях примусового тримання їх батьків;

7) колишні в'язні концентраційних таборів, гетто та інших місць примусового тримання в період Другої світової війни; особи, які були насильно вивезені на примусові роботи на територію Німеччини або її союзників, що перебували у стані війни з колишнім Союзом РСР, або на території окупованих Німеччиною інших держав; діти партизанів, підпільників, інших учасників боротьби з націонал-соціалістським режимом у тилу ворога, яких у зв'язку з патріотичною діяльністю їх батьків було піддано репресіям, фізичним розправам, гонінням;

8) особи, реабілітовані відповідно до Закону України "Про реабілітацію жертв репресій комуністичного тоталітарного режиму 1917-1991 років";

9) громадяни, які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань за переліком, що затверджується центральним органом виконавчої



влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони здоров'я;

10) сім'ї та одинокі матері й батьки, які мають трьох або чотирьох дітей, а також у разі народження у однієї жінки одночасно двох дітей;

11) сім'ї, які мають дитину з інвалідністю віком до 18 років або особу з інвалідністю з дитинства I чи II групи;

12) звільнені в запас або у відставку офіцери і військовослужбовці Збройних Сил України та інших військових формувань, що створюються Верховною Радою України, які проходили службу за контрактом або перебували на кадровій військовій службі;

13) сім'ї осіб, які загинули під час виконання службових чи громадських обов'язків (у тому числі під час рятування життя людини) або на виробництві;

14) особи, які одержали на виробництві травму або професійне захворювання, у зв'язку з чим не можуть проживати в одній кімнаті з іншими особами;

15) молоді сім'ї, в яких вік чоловіка та дружини не перевищує 35 років, або неповні сім'ї, в яких мати (батько) віком до 35 років, одинокі молоді громадяни віком до 35 років та молоді вчені віком до 35 років;

16) сім'ї з неповнолітніми дітьми;

17) вагітні жінки;

18) особи, які втратили працездатність;

19) пенсіонери;

20) особи, яким надано статус постраждалих учасників Революції Гідності відповідно до Закону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту".

5. Право позачергового та першочергового одержання житлового приміщення може бути надано іншим категоріям громадян у випадках, установлених законом.

Стаття 33. Підстави для зняття осіб з квартирного обліку

1. Особи знімаються з квартирного обліку в разі:

1) подання за місцем обліку заяви про зняття з обліку

2) втрати права на поліпшення житлових умов, у тому числі права на отримання соціального житла;

3) поліпшення житлових умов, у результаті якого зникла потреба в одержанні іншого житла;

4) виїзду на постійне проживання до іншого населеного пункту, якщо інше не встановлено законом;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

5) припинення трудових відносин з підприємством, установою чи організацією особою, що перебуває на квартирному обліку за місцем роботи, відповідно до статті 3.4 цього Кодексу;

б) подання неправдивих відомостей, які стали підставою для взяття на квартирний облік, або вчиненням неправомірних дій посадовими особами при взятті на квартирний облік.

2. Зняття з квартирного обліку здійснюється органом, який прийняв рішення про взяття особи на квартирний облік.

3. Рішення про зняття з квартирного обліку за місцем проживання і за місцем роботи приймається із зазначенням підстав зняття з обліку і видачею громадяниніві копії відповідного рішення протягом 15 днів після його прийняття.

4. Рішення про зняття з квартирного обліку може бути оскаржене в судовому порядку.

Стаття 34. Норма загальної площі та розмір житлового приміщення, що надається особам у державному та комунальному житловому фонді

1. Надання особам соціального житла проводиться за нормою, встановленою Кабінетом Міністрів України.

2. Житло в державному та комунальному житловому фонді загального призначення надається особам у межах норми загальної площі, яка встановлюється Кабінетом Міністрів України.

3. Норма площі житла, на нове будівництво або придбання якого надається кредит з відповідного державного фонду, порівнюється до норми загальної площі, що встановлюється Кабінетом Міністрів України для одержання житла у державному або комунальному житловому фонді.

4. Житлове приміщення може бути надано з перевищенням установленої норми загальної площі, якщо це однокімнатна квартира, а також особам, які мають право на додаткову житлову площу відповідно до законодавства.

5. Особам похилого віку, а за висновками лікувально-профілактичного закладу - відповідним категоріям осіб з інвалідністю і хворих, житло надається на їх прохання на нижніх поверхах або в будинках, обладнаних ліфтами.

6. Житло, що будується чи придбавається повністю за власні кошти, за площею не обмежується.

Стаття 35. Органи, що надають житло

1. Житло в будинках комунального житлового фонду та житлового фонду соціального призначення надається органами місцевого самоврядування.



2. Житло в будинках державного житлового фонду надається за рішенням адміністрації підприємства, установи, організації відповідно до умов колективного договору.

Адміністрація підприємства, установи та організації визначає кількість житла для надання особам, які перебувають на квартирному обліку такого підприємства, установи чи організації, позачергово, у першу чергу та в порядку загальної черги і оприлюднює рішення протягом п'яти робочих днів з дня його прийняття на підставі договору найму.

3. Житло в будинках приватного житлового фонду надається громадянам власниками такого житла або уповноваженими ними органами на підставі договорів оренди.

Стаття 36. Надання житлових приміщень громадянам, які перебувають на обліку потребуючих поліпшення житлових умов

Житлові приміщення надаються тільки громадянам, які перебувають на квартирному обліку та внесені до єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов, крім випадків, передбачених частиною третьою та четвертою статті 32 цього Кодексу, а також інших випадків, передбачених законодавством.

Стаття 37. Забезпечення житловим приміщенням дитячих будинків сімейного типу

1. 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 житловий будинок або багатокімнатна квартира за нормою, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

2. Користування наданим житловим приміщенням здійснюється в порядку, встановленому цим Кодексом для користування службовими житловими приміщеннями.

Стаття 38. Заміна житла (житлових приміщень) особам з інвалідністю

1. У разі невідповідності житла (житлових приміщень) осіб з інвалідністю вимогам щодо безперешкодного доступу осіб з інвалідністю і неможливості його пристосування до потреб таких осіб, за їх заявою проводиться заміна такого житла (житлових приміщень).

2. Заміна житла (житлових приміщень) осіб з інвалідністю здійснюється відповідно до положень цього Кодексу, та інших нормативно-правових актів органами місцевого самоврядування шляхом:



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

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

3. Житло (житлове приміщення), що надається особі з інвалідністю в результаті заміни, повинно відповідати вимогам щодо безперешкодного доступу та бути пристосованим до потреб такої особи.

Стаття 39. Правила обміну житлових приміщень

1. Правила обміну житловими приміщеннями затверджуються Кабінетом Міністрів України.

2. Порядок заміни житла (житлових 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.

Стаття 40. Заселення житлових приміщень у будинках, переданих органами місцевого самоврядування, а також у будинках, споруджених із залученням коштів у порядку пайової участі

1. Житлові приміщення, що звільняються в будинках, переданих підприємствами, установами, організаціями органам місцевого самоврядування, а також житлові приміщення, що звільняються в будинках, споруджених із залученням у порядку пайової участі коштів підприємств, установ, організацій, заселяються в першу чергу працівниками цих підприємств, установ, організацій, які потребують поліпшення житлових умов. Зазначений порядок заселення застосовується незалежно від часу передачі або закінчення спорудження житлового будинку.

Стаття 41. Заселення житлових приміщень, переданих забудовниками органам місцевого самоврядування та іншим організаціям

1. Житлові приміщення у новоспоруджених будинках, передані забудовниками органам місцевого самоврядування та іншим організаціям, заселяється цими органами місцевого самоврядування та організаціями у встановленому порядку.

Стаття 42. Ордер на житлове приміщення

1. На підставі рішення про надання житлового приміщення в будинку державного або комунального житлового фонду орган місцевого самоврядування видає громадянину ордер, який є єдиною підставою для вселення в надане житлове приміщення.

2. Ордер може бути видано лише на вільне житлове приміщення.

3. Форма ордера встановлюється Кабінетом Міністрів України.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

4. Видача ордерів на житлові приміщення у військових містечках провадиться в порядку, передбаченому законодавством.

Стаття 43. Право громадян України на приватизацію житла державного та комунального житлових фондів

1. Громадяни України, які користуються на умовах договору найму житлом державного чи комунального житлових фондів загального призначення, мають право на приватизацію займаного житла відповідно до закону.

2. Громадяни України, які мають житло у приватній власності і перебувають на квартирному обліку, у разі одержання житла з державного або комунального житлових фондів на всіх членів сім'ї в межах норми, передбаченої цим Кодексом, зобов'язані передати безоплатно власне житло органу, який здійснює поліпшення житлових умов, або іншому органу на його вимогу.

3. Громадяни України, які мають приватне житло, право власності на яке набуто на законних підставах, вправі передати його безоплатно Київській та Севастопольській міським державним адміністраціям, виконавчим органам сільських, селищних, міських рад, а також підприємствам, установам, організаціям (за їх згодою). У таких громадян залишається право володіння та користування зазначеним житлом на умовах договору найму з новим власником.

Стаття 44. Одержання кредитів для нового будівництва житла чи придбання його у власність

1. Порядок надання кредитів для нового будівництва житла чи придбання його у власність визначається законодавством.

2. Підприємства, установи, організації, крім тих, що повністю або частково утримуються за рахунок бюджетних коштів, можуть надавати за рахунок власних коштів кредити своїм працівникам, а також відшкодовувати частину їх витрат на нове будівництво чи придбання житла у власність відповідно до колективного договору. Розмір і умови надання кредитів за рахунок коштів таких підприємств, установ та організацій визначаються органами управління цих підприємств, установ, організацій в колективних договорах відповідно до закону.

Підприємства, установи, організації, що повністю або частково утримуються за рахунок бюджетних коштів, можуть надавати кредити своїм працівникам, а також відшкодовувати частину їх витрат на нове будівництво чи придбання житла у власність у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.



РОЗДІЛ ІV ДЕРЖАВНА ПОЛІТИКА ЩОДО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ КОНСТИТУЦІЙНОГО ПРАВА СОЦІАЛЬНО НЕЗАХИЩЕНИХ ВЕРСТВ НАСЕЛЕННЯ НА ОТРИМАННЯ ЖИТЛА

Стаття 45. Житло з житлового фонду соціального призначення

1. До житла з житлового фонду соціального призначення належать:

1) квартири в багатоквартирних житлових будинках, садибні (одноквартирні) житлові будинки, які надаються громадянам у порядку черги на одержання соціального житла;

2) житлові приміщення у соціальних гуртожитках, які надаються громадянам на час їх перебування на соціальному квартирному обліку за умови, що таке житло є єдиним місцем їх проживання.

2. Соціальні гуртожитки створюються органами місцевого самоврядування відповідно і перебувають у комунальній власності.

Типове положення про соціальний гуртожиток затверджується Кабінетом Міністрів України.

Заклади для бездомних осіб – соціальні заклади, діяльність яких спрямована на допомогу бездомним особам, їх підтримку та реінтеграцію, створені відповідно до закону.

3. Соціальне житло використовується лише за призначенням відповідно до правил утримання житлових будинків.

4. Соціальне житло має відповідати архітектурно-планувальним і технічним нормам, санітарно-гігієнічним вимогам, будівельним нормам, стандартам і правилам щодо доступності для маломобільних груп населення, у тому числі для осіб з інвалідністю, та бути придатним для проживання.

5. Соціальне житло не підлягає піднайму, бронюванню, приватизації, продажу, даруванню, викупу та заставі.

6. Надання громадянам квартир, садибних (одноквартирних) житлових будинків із житлового фонду соціального призначення та житлових приміщень у соціальних гуртожитках проводиться за нормою, встановленою органом місцевого самоврядування, який надає соціальне житло але не менше мінімальної норми, яка встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Стаття 46. Об'єкти та суб'єкти правовідносин, пов'язаних із формуванням і використанням житлового фонду соціального призначення

1. Об'єктами правовідносин щодо формування і використання соціального житла є житлові приміщення для надання громадянам України, які потребують соціального захисту.



2. Суб'єктами правовідносин щодо формування і використання соціального житла є:

1) громадяни України, які відповідно до законодавства визнані такими, що потребують соціального захисту та мають право на отримання соціального житла;

2) органи виконавчої влади;

3) органи місцевого самоврядування;

4) юридичні та фізичні особи.

Стаття 47. Формування житлового фонду соціального призначення

1. Житловий фонд соціального призначення формується органами місцевого самоврядування шляхом:

1) нового будівництва житла;

2) реконструкції існуючих житлових будинків, а також переобладнання нежитлових будинків у житлові;

3) отримання житла, переданого в дар органам місцевого самоврядування українськими та іноземними юридичними та фізичними особами, міжнародними громадськими організаціями, яке має використовуватись відповідно до визначених грантодавцем (дарувальником, проектом міжнародної технічної допомоги) цілей;

4) передачі в комунальну власність житла, вилученого на підставі судових рішень або визнаного в установленому законом порядку безхазяйним або відумерлим;

5) передачі забудовниками місцевим радам частки житлової площі в новозбудованих будинках на підставах, передбачених законодавством;

6) передачі з державної в комунальну власність соціального житла, побудованого за рахунок коштів державного бюджету;

7) використання на договірних засадах приватного житлового фонду;

8) набуття права власності на соціальне житло на інших підставах, не заборонених законом.

2. Передача житла з житлового фонду соціального призначення до інших житлових фондів, визначених законом, не допускається.

Стаття 48. Повноваження Кабінету Міністрів України у житловій сфері щодо соціального житла

1. До повноважень Кабінету Міністрів України у житловій сфері щодо соціального житла належить:

1) забезпечення реалізації державної політики у цій сфері;



- 2) розроблення загальнодержавної програми розвитку соціального житла та здійснення контролю за її виконанням;
- 3) координація діяльності центральних органів виконавчої влади та місцевих державних адміністрацій у цій сфері;
- 4) здійснення інших повноважень у цій сфері відповідно до закону.

Стаття 49. Повноваження центрального органу виконавчої влади, що забезпечує, формує та реалізовує державну житлову політику

1. Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує, формує та реалізовує державну житлову політику:

- 1) забезпечує формування державної житлової, науково-технічної та економічної політики формування і утримання житлового фонду соціального призначення;
- 2) організовує в межах своїх повноважень розроблення загальнодержавної та місцевих програм розвитку соціального житла;
- 3) здійснює нормативно-методичне забезпечення формування і утримання соціального житла;
- 4) здійснює інші повноваження у цій сфері відповідно до закону.
- 5) реалізує державну житлову політику щодо соціального житла;
- 6) організовує в межах своїх повноважень реалізацію загальнодержавної та місцевих програм розвитку соціального житла;
- 7) здійснює інші повноваження у цій сфері відповідно до закону.

Стаття 50. Повноваження місцевих державних адміністрацій щодо соціального житла

1. Місцеві державні адміністрації відповідно до закону:

- 1) забезпечують виконання державної політики з питань формування й утримання житлового фонду соціального призначення та здійснюють контроль за її реалізацією;
- 2) беруть участь у розробленні загальнодержавної програми розвитку соціального житла;
- 3) забезпечують спільно з відповідними органами місцевого самоврядування виконання затверджених загальнодержавної та місцевих програм розвитку соціального житла;
- 4) здійснюють інші повноваження у цій сфері відповідно до закону.

Стаття 51. Повноваження органів місцевого самоврядування щодо соціального житла

1. Органи місцевого самоврядування відповідно до закону:



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

- 1) створюють за рахунок коштів місцевих бюджетів, інших джерел фінансування житловий фонд соціального призначення;
- 2) здійснюють управління житловим фондом соціального призначення, організовують його належне обслуговування та ремонт, упорядкування та утримання прибудинкових територій;
- 3) здійснюють контроль за використанням соціального житла за призначенням, визначають виконавця житлових та комунальних послуг у порядку, встановленому законом, вживають заходів щодо забезпечення збереження житлового фонду соціального призначення незалежно від форми власності;
- 4) встановлюють плату за соціальне житло відповідно до статті 75 цього Кодексу;
- 5) приймають рішення про проведення реконструкції, капітального ремонту, переобладнання нежитлових будинків у житлові або знесення непридатних для проживання житлових будинків з житлового фонду соціального призначення;
- 6) забезпечують пристосування житлових будинків до потреб осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю, які мешкають у них, шляхом обладнання спеціальними засобами і пристосуваннями під'їздів, сходових клітин та житла, займаного особами з інвалідністю чи сім'ями, в яких є особи з інвалідністю та/або діти з інвалідністю;
- 7) ведуть облік громадян, які мають право на отримання квартир, садибних (одноквартирних) житлових будинків із житлового фонду соціального призначення, приймають рішення про надання цим громадянам соціального житла на підставах і в порядку, визначених законом;
- 8) ведуть щорічний моніторинг сукупного доходу громадян, які перебувають на соціальному квартирному обліку або вже отримали таке житло;
- 9) укладають та розривають договори найму соціального житла;
- 10) затверджують у межах своїх повноважень місцеві програми розвитку соціального житла, здійснюють контроль за їх виконанням;
- 11) здійснюють інші повноваження у цій сфері відповідно до закону.

Стаття 52. Соціальний квартирний облік

1. Соціальний квартирний облік - облік громадян України, які користуються правом на соціальне житло і перебувають у черзі на його отримання.

2. Соціальний квартирний облік ведеться відповідними органами місцевого самоврядування за місцем проживання громадян.



Соціальний квартирний облік дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, які досягли 16 років, осіб із числа дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, які мають право на отримання квартир, садибних (одноквартирних) жилих будинків із житлового фонду соціального призначення, здійснюється відповідними органами місцевого самоврядування за місцем походження або проживання дітей такої категорії до встановлення опіки, піклування, влаштування в прийомні сім'ї, дитячі будинки сімейного типу, заклади для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування; // для зазначеної категорії дітей та осіб, місцем походження яких є населенні пункти тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях, Автономній Республіці Крим і м. Севастополі, - за місцем їх проживання; // для зазначеної категорії дітей та осіб, які є внутрішньо переміщеними особами, - за місцем перебування на обліку в Єдиній інформаційній базі даних про внутрішньо переміщених осіб.

Внутрішньо переміщені особи, які не мають іншого житла для проживання на підконтрольній українській владі території або житло яких зруйновано (знищене) або пошкоджене до стану, непридатного для проживання, внаслідок проведення антитерористичної операції та здійснення заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської Федерації у Донецькій та Луганській областях, беруться на соціальний квартирний облік відповідними органами місцевого самоврядування за місцем перебування на обліку в Єдиній інформаційній базі даних про внутрішньо переміщених осіб, при цьому члени сім'ї внутрішньо переміщеної особи беруться на соціальний квартирний облік разом із нею незалежно від місця такого обліку (за умови, що вони не перебувають на соціальному квартирному обліку за місцем перебування на обліку в Єдиній інформаційній базі даних про внутрішньо переміщених осіб).

Бездомні особи беруться на соціальний квартирний облік відповідними органами місцевого самоврядування в межах території обслуговування закладом для бездомних осіб, у якому такі особи перебувають на обліку та отримують соціальні послуги.

Стаття 53. Право на соціальне житло

1. Відповідно до Конституції України кожен має право на житло. Громадянам України, які відповідно до закону потребують соціального захисту, соціальне житло надається безоплатно.

2. Користування соціальним житлом є платним. Плата за соціальне житло, визначена статтею 75 Кодексу, складається з плати, яка вноситься безпосередньо наймачем, та державної допомоги, що надається відповідно до закону.

3. Соціальне житло надається органами місцевого самоврядування.



4. Правом взяття на соціальний квартирний облік користуються громадяни України:

а) для яких таке житло є єдиним місцем проживання або які мають право на поліпшення житлових умов відповідно до закону;

б) середньомісячний сукупний дохід яких за попередній рік з розрахунку на одну особу в сумі менший від величини опосередкованої вартості найму житла в даному населеному пункті та прожиткового мінімуму, встановленого законодавством;

Середньомісячний сукупний дохід громадянина та членів його сім'ї розраховується відповідно до Порядку обчислення середньомісячного сукупного доходу сім'ї (домогосподарства) для усіх видів державної соціальної допомоги, затвердженого Кабінету Міністрів України .

Під час визначення середньомісячного сукупного доходу враховується вартість майна, що перебуває у власності громадянина та членів його сім'ї на момент взяття на соціальний квартирний облік (крім вартості майнових прав чи прав власності внутрішньо переміщеної особи та членів її сім'ї на нерухоме майно, що розміщене на тимчасово окупованій території, в населених пунктах, які розташовані на лінії зіткнення або на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють своїх повноважень, а також на майно, яке зруйновано або стало непридатним для проживання внаслідок проведення антитерористичної операції та здійснення заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської Федерації у Донецькій та Луганській областях).

Порядок врахування вартості майна, що перебуває у власності громадянина та членів його сім'ї, та порядок визначення величини опосередкованої вартості найму житла в населеному пункті затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Правом взяття на соціальний квартирний облік також користуються отримувачі соціальних послуг у закладах для бездомних осіб, громадяни, які мають право на соціальний захист у разі повної, часткової або тимчасової втрати працездатності, втрати годувальника, безробіття з незалежних від них обставин, а також у старості та в інших випадках, передбачених законом.

5. Перебування громадянина на соціальному квартирному обліку не є підставою для відмови йому у взятті на квартирний облік або зняття з квартирному обліку осіб, які потребують поліпшення житлових умов, чи обліку осіб, які мають право на отримання житла (пільгових кредитів на будівництво і придбання житла) за державними житловими програмами для окремих категорій громадян, визначених законодавством.

Стаття 54. Порядок взяття громадян на соціальний квартирний облік



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

1. Взяття громадян на соціальний квартирний облік здійснюється за рішенням відповідного органу місцевого самоврядування на підставі їх ~~письмової~~ заяви, форма якої затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики.

Недієздатні громадяни беруться на соціальний квартирний облік за заявою опікунів або органів опіки та піклування.

Взяття на соціальний квартирний облік дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, які досягли 16 років, здійснюється за заявою піклувальника, прийомних батьків, батьків-вихователів, адміністрації закладу, де проживає дитина, або органу опіки та піклування, а осіб з числа дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, - за їх заявою.

2. Заява подається до відповідного органу місцевого самоврядування безпосередньо або через центр надання адміністративних послуг.

Заява про взяття громадянина на облік подається одним з таких способів:

особисто під час відвідування органу місцевого самоврядування або центру надання адміністративних послуг, зокрема (за наявності технічної можливості) шляхом заповнення відповідною посадовою особою органу місцевого самоврядування або центру надання адміністративних послуг електронної форми заяви, її роздрукування та підписання громадянином;

через Єдиний державний веб-портал електронних послуг або інтегровану з ним інформаційну систему в електронній формі (за наявності технічної можливості). Ідентифікація особи здійснюється з використанням кваліфікованого електронного підпису відповідно до Закону України «Про електронні довірчі послуги»;

рекомендованим листом з повідомленням про вручення. Засвідчення справжності підпису особи у заяві здійснюється відповідно до Закону України «Про нотаріат».

3. У заяві зазначаються відомості про реєстрацію місця проживання та/або про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи та/або про прийняття на обслуговування в закладі для бездомних осіб громадянина, який подає заяву, та всіх членів його сім'ї, які беруться на соціальний квартирний облік разом із нею/ним.

У заяві про взяття на соціальний квартирний облік дитини-сироти, дитини, позбавленої батьківського піклування, особи з їх числа також зазначаються відомості про те, що дитина-сирота, дитина, позбавлена батьківського піклування, особа з їх числа не перебуває на соціальному квартирному обліку за місцем її проживання.



4. До заяви про взяття громадянина на соціальний квартирний облік додаються такі документи:

копії документів, що посвідчують особу та підтверджують громадянство України, громадянина, який подає заяву, та всіх членів його сім'ї (для осіб, які не досягли 14 років, свідоцтва про народження), які проживають разом з ним;

копію документу, що засвідчує реєстрацію у Державному реєстрі фізичних осіб – платників податків громадянина, який подає заяву, та всіх членів його сім'ї, які проживають разом з ним (крім випадків коли через свої релігійні переконання особи відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті);

копії документів, виданих органами державної реєстрації актів цивільного стану або судом, що підтверджують родинні відносини між членами сім'ї (свідоцтва про народження, свідоцтва про шлюб, свідоцтва про розірвання шлюбу, рішення суду про розірвання шлюбу, яке набрало законної сили, витяг з Державного реєстру актів цивільного стану громадян);

довідки про доходи громадянина, який подає заяву, та всіх членів його сім'ї за попередній рік, отримані ними в грошовій формі з будь-яких джерел як на території України, так і за її межами;

відомості про майно, що перебувало та перебуває у власності громадянина, який подає заяву, та всіх членів його сім'ї, за останні п'ять років, і його вартість (крім вартості майнових прав чи прав власності на нерухоме майно, розміщене на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях, Автономній Республіці Крим і м. Севастополі, в населених пунктах, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та населених пунктах, розташованих на лінії зіткнення (розмежування), а також на майно, яке зруйноване або стало непридатним для проживання внаслідок проведення антитерористичної операції та здійснення заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської Федерації, розташоване в інших регіонах, ніж тимчасово окуповані території у Донецькій та Луганській областях, Автономній Республіці Крим і м. Севастополі, населених пунктах, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та населених пунктах, розташованих на лінії зіткнення (розмежування).

До заяви про взяття на соціальний квартирний облік осіб, які мають право на позачергове та першочергове забезпечення соціальним житлом до заяви про взяття на соціальний квартирний облік додаються копії документів, що підтверджують їх належність до відповідних категорій.

До заяви про взяття на соціальний квартирний облік дитини-сироти, дитини, позбавленої батьківського піклування, особи з їх числа до заяви також



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

додається копія документу, що підтверджує статус дитини-сироти, дитини, позбавленої батьківського піклування, особи з їх числа.

На розсуд громадянина документи, передбачені цією частиною, додаються ним самостійно при поданні заяви або відомості, що містяться в них (документах), зазначаються у заяві.

У разі надання документів громадянином при поданні заяви особисто під час відвідування органу місцевого самоврядування або центру надання адміністративних послуг разом із копіями відповідних документів пред'являються їх оригінали. Оригінали документів повертаються особі після прийняття заяви до розгляду.

Відомості, зазначені у заяві та які містяться у документах, що необхідні для взяття на соціальний квартирний облік, перевіряються та/або отримуються відповідним органом місцевого самоврядування шляхом доступу до інформаційних систем, баз даних, реєстрів та/або через систему електронної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів у порядку, встановленому законодавством.

5. У разі відсутності технологічного забезпечення для обміну електронними даними у системі електронної інформаційної взаємодії або відсутності відомостей, необхідних для взяття на облік, в інформаційних системах, базах даних, реєстрах такі відомості орган місцевого самоврядування отримує від громадянина, який подає заяву.

6. Граничний строк розгляду заяви про взяття на соціальний квартирний облік громадян не може перевищувати 30 календарних днів з дня подання громадянином заяви та відповідних документів.

7. Орган місцевого самоврядування, що здійснює взяття на соціальний квартирний облік, не пізніше семи робочих днів від дня прийняття рішення про взяття на соціальний квартирний облік направляє письмове повідомлення із зазначенням дати взяття на облік, виду і номера черги або підстави відмови у задоволенні заяви.

8. Орган місцевого самоврядування, що прийняв рішення про взяття на соціальний квартирний облік громадянина, для якого соціальне житло є єдиним місцем проживання, одночасно, за заявою зазначеного громадянина, приймає рішення про надання йому житлового приміщення у соціальному гуртожитку протягом усього терміну його перебування на соціальному квартирному обліку.

Орган місцевого самоврядування укладає з громадянином, для якого соціальне житло є єдиним місцем проживання, договір найму житлового приміщення у соціальному гуртожитку з дати взяття його на облік.

Стаття 55. Підстави для відмови у взятті на соціальний квартирний облік



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

1. Громадянинові надається відмова у взятті на соціальний квартирний облік у разі:

подання відомостей (документів) у неповному обсязі;

подання документів, які містять виправлення;

якщо відомості (документи) не підтверджують можливість визнання у встановленому порядку громадянина таким, що потребує надання соціального житла;

подання відомостей (документів), які містять недостовірні відомості, що встановлено відповідним органом місцевого самоврядування.

2. Повідомлення про відмову у взятті громадянина на соціальний квартирний облік надсилається не пізніше п'яти робочих днів після прийняття такого рішення.

3. Відмова у взятті громадянина на соціальний квартирний облік може бути оскаржена в судовому порядку.

Стаття 56. Особливості взяття на соціальний квартирний облік громадян без визначеного місця проживання, які мають право на отримання соціального житла

1. Громадяни без визначеного місця проживання звертаються для отримання соціального житла до органу місцевого самоврядування за місцем свого перебування.

2. У день звернення до органу місцевого самоврядування громадяни без визначеного місця проживання отримують направлення на безоплатне тимчасове (до шести місяців) проживання в тимчасовому притулку для дорослих. Відсутність у громадянина без визначеного місця проживання документів, що засвідчують особу, не може бути підставою для відмови йому органом місцевого самоврядування в наданні місця у тимчасовому притулку для дорослих.

Стаття 57 Порядок ведення органом місцевого самоврядування соціального квартирної обліку громадян

1. Списки громадян для отримання соціального житла в порядку загальної черги, першочергово або позачергово розміщуються окремо та підлягають оприлюдненню.

2. Поряд із списками, зазначеними у частині першій цієї статті, розміщується порядок надання соціального житла.

3. Орган місцевого самоврядування проводить щорічний моніторинг доходів громадян, які перебувають на соціальному квартирному обліку, та членів їх сімей за попередній рік.



Порядок проведення щорічного моніторингу доходів громадян, які перебувають на соціальному квартирному обліку, та членів їх сімей затверджується Кабінетом Міністрів України.

4. У разі якщо середньомісячний сукупний дохід громадянина, який перебуває на соціальному квартирному обліку, та членів його сім'ї за попередні два роки поспіль з розрахунку на одну особу змінився і став вищий за величину опосередкованої вартості найму житла в даному населеному пункті та прожитковий мінімум, така зміна є підставою для зняття зазначеного громадянина з соціального квартирному обліку.

Зняття із соціального квартирному обліку громадянина, який на підставі договору найму проживає у соціальному гуртожитку, є підставою для розірвання такого договору найму.

5. За громадянином, який перебував на соціальному квартирному обліку і був знятий з такого обліку на підставі, визначеній частиною четвертою цієї статті, протягом наступних трьох років з дня зняття з обліку зберігається право поновлення в черзі за його номером у цій черзі за умови відновлення права такого громадянина на отримання соціального житла.

6. Соціальний квартирний облік громадян, встановлення черговості, а також розподіл житлової площі здійснюються під громадським контролем з додержанням гласності.

Стаття 58. Право позачергового отримання квартир або садибних (одноквартирних) житлових будинків із житлового фонду соціального призначення

1. Право позачергового отримання квартир або садибних (одноквартирних) житлових будинків із житлового фонду соціального призначення, за наявності в них права на отримання такого житла, надається особам, які перебувають на квартирному обліку.

Стаття 59. Право першочергового отримання квартир або садибних (одноквартирних) житлових будинків із житлового фонду соціального призначення

1. Право першочергового отримання квартир або садибних (одноквартирних) житлових будинків із житлового фонду соціального призначення, за наявності в них права на отримання такого житла, надається особам, які перебувають на квартирному обліку.



Стаття 60. Громадський контроль за розподілом соціального житла

1. Громадський контроль за розподілом соціального житла здійснюється наглядовою радою.

2. Наглядова рада формується за принципом рівного представництва від органу місцевого самоврядування, який веде соціальний квартирний облік і здійснює надання соціального житла, громадських організацій, у статутній діяльності яких передбачено сприяння громадянам, які потребують соціального захисту, та представників підприємств, установ, організацій різних форм власності.

3. Порядок формування та діяльності наглядової ради визначається Кабінетом Міністрів України.

Стаття 61. Зняття громадянина із соціального квартирної обліку

1. Громадянин знімається із соціального квартирної обліку в разі:

- 1) подання за місцем обліку заяви про зняття з обліку;
- 2) втрати підстав, визначених статтею 54 цього Кодексу, що дають право на отримання соціального житла;
- 3) виїзду на постійне місце проживання до іншого населеного пункту;
- 4) одержання ним у встановленому порядку кредитів на будівництво чи придбання житла;
- 5) надання йому у встановленому порядку земельної ділянки для будівництва приватного житлового будинку;
- 6) виявлення в документах, які надавалися ним до органу, що здійснює взяття на соціальний квартирний облік, відомостей, які не відповідають дійсності, але стали підставою для прийняття на соціальний квартирний облік, а також неправомірних дій посадових осіб органу, що здійснює взяття на соціальний квартирний облік, при вирішенні питання про взяття на соціальний квартирний облік.

2. Рішення про зняття громадян із соціального квартирної обліку приймається органом, за рішенням якого такий громадянин був взятий на соціальний квартирний облік, не пізніше тридцяти робочих днів від дня виявлення обставин, що є підставою для ухвалення рішення про зняття із соціального квартирної обліку.

Про зняття громадянина із соціального квартирної обліку йому повідомляється в письмовій формі протягом тридцяти робочих днів із зазначенням причини зняття.

Стаття 62. Надання житла з житлового фонду соціального призначення



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

1. Підставою для надання соціального житла громадянину та членам його сім'ї, що перебувають разом з ним на обліку, є рішення відповідного органу місцевого самоврядування, який веде облік, за умови підтвердження громадянином підстав для отримання такого житла.

Надання соціального житла громадянину та членам його сім'ї, що перебувають разом з ним на обліку, здійснюється у порядку черговості (позачергово, першочергово або в порядку загальної черги).

2. Рішення про надання жилого приміщення є підставою для укладення договору найму соціального житла.

3. Відповідний орган місцевого самоврядування не пізніше ніж протягом трьох робочих днів з дати виявлення жилого приміщення, жилого будинку з фонду житла соціального призначення, що звільнилося, письмово повідомляє про це громадянина, що перебуває на обліку і має право на його отримання, із зазначенням переліку відомостей і документів, передбачених статтею 54 цього Кодексу, які необхідно подати для підтвердження такого права, та строку їх подання.

Особи, які проживали в соціальному гуртожитку, для підтвердження права на отримання іншого соціального житла, крім відомостей і документів, передбачених статтею 54 цього Кодексу, подають також акт приймання-здачі житла у такому гуртожитку.

4. Соціальне житло надається для всіх членів сім'ї громадянина, що разом з ним перебувають на соціальному квартирному обліку, а також для дітей, що народилися після взяття громадянина на соціальний квартирний облік, і його дружини (чоловіка), яка (який) були пізніше включені до облікової справи як такі, що мають право на отримання соціального житла.

5. Під час прийняття рішення про надання соціального житла громадянину, який сам чи члени сім'ї якого, що проживають разом з ним, мають у власності або користуванні жиле приміщення, але відповідно до закону потребують поліпшення житлових умов, ураховується площа такого жилого приміщення (крім житла, що розміщене на тимчасово окупованій території, в населених пунктах, які розташовані на лінії зіткнення або на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють своїх повноважень, а також житла, яке зруйновано або стало непридатним для проживання внаслідок проведення антитерористичної операції та здійснення заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської Федерації у Донецькій та Луганській областях).

Порядок надання соціального житла, а також урахування площі житла, що перебуває у приватній власності громадянина, який отримує квартиру або садибний (одноквартирний) житловий будинок з житлового фонду соціального призначення, затверджується Кабінетом Міністрів України.



Стаття 63. Договір найму соціального житла

1. Договір найму соціального житла - угода, оформлена в письмовій формі, за якою одна сторона - власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання в ньому на певний строк.

2. Договір найму соціального житла є підставою для заселення житла із житлового фонду соціального призначення.

3. Договір найму соціального житла укладається між органом місцевого самоврядування або уповноваженим ним органом і наймачем або уповноваженою ним особою.

4. У договорі найму соціального житла мають бути вказані особи, які проживатимуть разом із наймачем. Ці особи набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо користування соціальним житлом.

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

У договорі найму соціального житла обов'язково зазначається вичерпний перелік підстав для припинення дії такого договору, визначених цим Кодексом.

5. Орган місцевого самоврядування, який надав соціальне житло, проводить щорічний моніторинг доходів наймача та членів його сім'ї, які проживають разом з ним, за попередній рік.

Порядок проведення щорічного моніторингу доходів наймача соціального житла та членів його сім'ї, які проживають разом з ним, затверджується Кабінетом Міністрів України.

6. У разі якщо середньомісячний сукупний дохід наймача квартири або садибного (одноквартирного) житлового будинку з житлового фонду соціального призначення та членів його сім'ї за попередні два роки поспіль з розрахунку на одну особу змінився і став вищий за величину опосередкованої вартості найму житла в даному населеному пункті, передбачену пунктом "б" частини другої статті 4.13 цього Кодексу, та прожитковий мінімум, така зміна є підставою для розірвання договору найму соціального житла.

7. У разі розірвання договору найму соціального житла наймач та члени його сім'ї, які проживають разом з ним, зобов'язані протягом трьох місяців з дня розірвання такого договору добровільно звільнити надане житлове приміщення. У разі незгоди добровільно звільнити житлове приміщення наймач та члени його сім'ї можуть бути виселені за рішенням суду.

8. Громадянин, з яким органом місцевого самоврядування було розірвано договір найму квартири або садибного (одноквартирного) житлового будинку з



житлового фонду соціального призначення на підставі, визначеній частиною шостою цієї статті, протягом наступних трьох років з дня розірвання договору має право на включення його до списків на позачергове отримання квартири або садибного (одноквартирного) житлового будинку з житлового фонду соціального призначення за умови відновлення права такого громадянина на отримання соціального житла.

9. Договір найму соціального житла може бути розірваний на вимогу наймача. На вимогу наймодавця договір найму соціального житла може бути розірваний лише за рішенням суду.

10. Форма типового договору найму соціального житла затверджується Кабінетом Міністрів України.

Стаття 64. Предмет договору найму житлового приміщення з житлового фонду соціального призначення

1. Предметом договору найму соціального житла є квартира або садибний (одноквартирний) житловий будинок чи житлове приміщення в соціальному гуртожитку, а також перелік житлово-комунальних послуг, які надаватимуться наймачу відповідно до договору найму соціального житла.

2. Предметом договору найму соціального житла не можуть бути допоміжні приміщення в багатоквартирному житловому будинку.

3. Наймач може укладати окремі договори на отримання додаткових житлово-комунальних послуг, що не включені до договору найму соціального житла.

4. Мешканцям тимчасових притулків для дорослих за їх згодою може бути надане житлове приміщення за договором найму соціального житла або приміщення у спеціалізованому будинку для бідних та безпритульних.

Порядок створення спеціалізованого будинку для бідних та безпритульних і положення про такий будинок затверджуються Кабінетом Міністрів України.

5. Особам з інвалідністю та людям похилого віку за їх згодою може бути надана за договором найму квартира або садибний (одноквартирний) житловий будинок з житлового фонду соціального призначення чи приміщення у спеціалізованому будинку для ветеранів війни та праці, громадян похилого віку та осіб з інвалідністю.

Порядок створення спеціалізованого будинку для ветеранів війни та праці, громадян похилого віку та осіб з інвалідністю, а також положення про такий будинок затверджуються Кабінетом Міністрів України.



Стаття 65. Порядок надання громадянам квартир або садибних (одноквартирних) житлових будинків із житлового фонду соціального призначення

1. Квартири або садибні (одноквартирні) житлові будинки з житлового фонду соціального призначення надаються громадянам, які перебувають на соціальному квартирному обліку, у порядку черговості, виходячи із часу взяття таких громадян на облік.

Право позачергового та першочергового отримання квартир або садибних (одноквартирних) житлових будинків із житлового фонду соціального призначення мають громадяни, визначені статтями 58 та 59 цього Кодексу.

2. Житлові приміщення за договором найму соціального житла надаються громадянам на підставі рішення органу місцевого самоврядування.

3. Рішення про надання житлового приміщення є підставою для укладення договору найму соціального житла.

4. При наданні квартири або садибного (одноквартирного) житлового будинку з житлового фонду соціального призначення громадянинові, який має приватне житло, враховується площа житлового приміщення, що перебуває у приватній власності цього громадянина або членів його сім'ї, які проживають разом з ним.

Порядок надання соціального житла, а також урахування площі житла, що перебуває у приватній власності громадянина, який отримує квартиру або садибний (одноквартирний) житловий будинок з житлового фонду соціального призначення, затверджується Кабінетом Міністрів України.

Стаття 66. Урахування законних інтересів громадян при наданні житлових приміщень за договором найму соціального житла

1. При наданні житлових приміщень за договором найму соціального житла заселення однієї кімнати неповнолітніми особами різної статі, за винятком подружжя, не допускається, а заселення однієї кімнати повнолітніми особами різної статі, за винятком подружжя, допускається тільки за їхньої згоди.

2. Житлове приміщення за договором найму соціального житла може бути надане з перевищенням норми житлової площі приміщення, якщо воно є однокімнатною квартирою або садибним (одноквартирним) житловим будинком чи призначене для вселення громадян, які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань за переліком, затвердженим центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони здоров'я.

3. Особам похилого віку, багатодітним сім'ям з неповнолітніми дітьми та відповідним категоріям осіб з інвалідністю і хворих за висновком лікувально-



профілактичного закладу та на їх прохання житлові приміщення надаються на нижніх поверхах або в будинках з ліфтами.

4. Соціальне житло має бути обладнане засобами безперешкодного доступу для людей з обмеженими фізичними можливостями.

Стаття 67. Права та обов'язки наймодавця житлового приміщення за договором найму соціального житла

1. Наймодавець житлового приміщення за договором найму соціального житла має право вимагати від наймача:

1) своєчасного внесення плати за житло і надані житлово-комунальні послуги;

2) дотримання вимог правил експлуатації житлових приміщень та прибудинкової території, санітарно-гігієнічних і протипожежних правил та інших нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг;

3) своєчасно вживати заходів щодо усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням житлово-комунальних послуг, що виникли з вини споживача;

4) доступу у приміщення, будинки і споруди в порядку, визначеному законом і договором, для ліквідації аварій, усунення неполадок санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення і заміни, проведення технічних та профілактичних оглядів тощо.

Наймодавець житлового приміщення за договором найму соціального житла має й інші права, визначені законодавством та договором найму соціального житла.

2. Наймодавець житлового приміщення за договором найму соціального житла, якщо інше не передбачено договором з власником цього житла, зобов'язаний:

1) надати наймачу незаселене житлове приміщення, крім житлових кімнат у соціальних гуртожитках, передбачених для проживання двох і більше осіб;

2) забезпечувати своєчасне та належної якості надання житлово-комунальних послуг згідно із законодавством та умовами договору;

3) здійснювати технічне обслуговування та поточний ремонт будинку і внутрішньобудинкових інженерних мереж, вживати заходів щодо ліквідації аварійних ситуацій, усунення порушень якості послуг у терміни, встановлені договором та/або законодавством;

4) здійснювати згідно із законодавством та умовами договору капітальний ремонт будинку, що належить до житлового фонду соціального призначення, або у разі наявності в багатоквартирному житловому будинку



житлових приміщень, що належать до житлових фондів різного призначення, - здійснювати регулярні внески на капітальний ремонт такого будинку;

5) сплачувати споживачу житлово-комунальних послуг відшкодування у розмірі, визначеному договором або законодавством, за перевищення нормативних термінів проведення аварійно-відновлювальних робіт;

6) вести облік і вживати заходів для задоволення вимог (претензій) споживачів житлово-комунальних послуг у зв'язку з порушенням режиму надання житлово-комунальних послуг, зміною їх споживчих властивостей та перевищенням термінів проведення аварійно-відновлювальних робіт;

7) надавати у встановленому порядку необхідну інформацію про перелік житлово-комунальних послуг, їх вартість, загальну вартість місячного платежу, структуру тарифів, норми споживання, режим надання житлово-комунальних послуг, їх споживчі властивості тощо;

8) своєчасно проводити підготовку житлового будинку і його технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період;

9) брати участь у належному утриманні та ремонті спільного майна багатоквартирного житлового будинку, в якому перебуває передане в найм житлове приміщення;

10) здійснювати пристосування житлових будинків до потреб осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю, які мешкають у них, шляхом обладнання спеціальними засобами і пристосуваннями під'їздів, сходових клітин та житла, займаного особами з інвалідністю чи сім'ями, в яких є особи з інвалідністю та/або діти з інвалідністю.

Наймодавець несе й інші обов'язки, передбачені законодавством та договором найму соціального житла.

Стаття 68. Права та обов'язки наймача житлового приміщення за договором найму соціального житла

1. Наймач житлового приміщення за договором найму соціального житла має право у встановленому порядку:

1) здійснювати, за письмовою згодою повнолітніх членів сім'ї, включаючи тимчасово відсутніх, обмін займаної квартири або садибного (одноквартирного) житлового будинку з житлового фонду соціального призначення з іншим наймачем квартири або садибного (одноквартирного) житлового будинку з житлового фонду соціального призначення за згодою власників цього житла;

2) вимагати від наймодавця належного утримання і своєчасного проведення капітального ремонту житлового приміщення, участі в утриманні та ремонті місць загального користування багатоквартирного житлового будинку, надання комунальних послуг, а також обладнання спеціальними засобами і



пристосуваннями під'їздів, сходових клітин та житлового приміщення, якщо йому або члену його сім'ї, який проживає разом з ним, встановлено інвалідність;

3) одержувати вчасно та відповідної якості житлово-комунальні послуги в обсягах, визначених договором;

4) одержувати у встановленому порядку необхідну інформацію про перелік житлово-комунальних послуг, їх вартість, загальну вартість місячного платежу, структуру тарифу, норми споживання, режим надання послуг, їх споживчі властивості тощо;

5) на відшкодування збитків, завданих його майну та/або приміщенню, шкоди, заподіяної його життю чи здоров'ю внаслідок неналежного надання або ненадання житлово-комунальних послуг;

6) на усунення протягом строку, встановленого договором або законодавством, виявлених недоліків у наданні житлово-комунальних послуг;

7) на зменшення розміру плати за надані житлово-комунальні послуги в разі зменшення їх кількості або погіршення їх якості в порядку, визначеному договором або законодавством;

8) отримувати субсидії на житлово-комунальні послуги, користуватися пільгами з оплати житлово-комунальних послуг відповідно до законодавства;

9) на несплату вартості житлово-комунальних послуг за період тимчасової відсутності споживача та/або членів його сім'ї в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства;

10) отримувати від виконавця житлово-комунальних послуг відшкодування у розмірі, визначеному договором або законодавством, за перевищення нормативних термінів на проведення аварійно-відновлювальних робіт;

11) на перевірку кількості та якості житлово-комунальних послуг.

Наймач житлового приміщення за договором найму соціального житла має й інші права, визначені законодавством.

2. Наймач соціального житла зобов'язаний:

1) використовувати житлове приміщення за призначенням;

2) забезпечувати належне утримання житлового приміщення, не допускати безгосподарного поводження з ним;

3) підтримувати належний стан житлового приміщення, своєчасно вживати заходів щодо усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням житлово-комунальних послуг, що виникли з його вини;



4) здійснювати поточний ремонт житлового приміщення, якщо інше не встановлено договором найму соціального житла;

5) не допускати руйнувань та зміни конструкцій житлового будинку (житлового приміщення), а також проведення робіт з перепланування соціального житла та переобладнання інженерних систем;

6) за власний рахунок ремонтувати та замінювати санітарно-технічні прилади і пристрої, обладнання, що вийшли з ладу з його вини;

7) своєчасно вносити плату за житлово-комунальні послуги та користування житловим приміщенням у строки, встановлені договором або законодавством;

8) інформувати наймодавця у встановлений договором термін про зміну підстав, що дають право на одержання соціального житла за договором найму;

9) дотримувати прав та інтересів сусідів;

10) додержуватися правил утримання житлових будинків та прибудинкових територій.

Наймач несе й інші обов'язки, передбачені договором найму соціального житла та законодавством.

Стаття 69. Порухення умов договору найму соціального житла

1. Порухення наймачем умов договору найму соціального житла тягне за собою:

1) письмове попередження про порухення умов договору найму соціального житла;

2) подання позову до суду про виселення з наданням іншого житлового приміщення;

3) подання позову до суду про виселення без надання іншого житлового приміщення.

2. У разі невиконання або неналежного виконання наймодавцем обов'язків щодо своєчасного проведення капітального ремонту зданого в найм житлового приміщення, допоміжних приміщень багатоквартирного житлового будинку та інженерних мереж наймач за своїм вибором вправі вимагати зменшення плати за користування займаним житловим приміщенням, допоміжними приміщеннями багатоквартирного житлового будинку або відшкодування своїх витрат на усунення недоліків житлового приміщення та/або допоміжних приміщень багатоквартирного житлового будинку, або відшкодування збитків, заподіяних неналежним виконанням чи невиконанням зазначених обов'язків наймодавця.

3. Наймодавець житлового приміщення за договором найму соціального житла, який не виконує обов'язки, передбачені житловим законодавством і



договором найму соціального житла, несе відповідальність, передбачену законом.

Стаття 70. Підстави для розірвання договору найму соціального житла та виселення із соціального житла без надання іншого житла

1. Примусове виселення наймача соціального житла без надання іншого житла здійснюється виключно за рішенням суду.

2. Підставами для розірвання договору найму соціального житла та виселення із соціального житла без надання іншого житла є:

- 1) надання наймачу або придбання ним іншого житлового приміщення;
- 2) підвищення доходів наймача до рівня, який дозволяє укласти договір найму іншого житлового приміщення, що не належить до житлового фонду соціального призначення;
- 3) подання наймачем недостовірних даних щодо середньомісячного сукупного доходу за попередній рік, приховування реальних доходів;
- 4) систематичне порушення правил користування житловими приміщеннями;
- 5) порушення умов договору найму соціального житла після застосування до наймача заходу впливу, визначеного пунктом 1 частини першої статті 73 цього Кодексу, та переселення наймача до іншого соціального житла відповідно до пункту 2 частини першої статті 73 цього Кодексу;
- 6) інші підстави, встановлені законом.

Стаття 71. Плата за житло у житловому фонді соціального призначення

1. Плата за житло у житловому фонді соціального призначення складається з плати за:

- 1) найм житла;
- 2) утримання житлових будинків та прибудинкових територій;
- 3) комунальні послуги.

2. Орган місцевого самоврядування встановлює розмір плати за соціальне житло для кожного наймача такого житла індивідуально.

Кошти отримані з орендної плати акумулюються на спеціальних відновлювальних фондах або цільових спеціальних рахунках та спрямовуються на розширення житлового фонду у власності громади та держави, придбання квартир чи нове будівництво.

Порядок розрахунку плати за соціальне житло затверджується Кабінетом Міністрів України.

3. При встановленні розміру плати за соціальне житло враховуються:



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887
Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

1) середньомісячний сукупний дохід наймача та членів його сім'ї, які проживають разом з ним, за попередній рік з розрахунку на одну особу, вартість майна, що знаходиться у власності громадянина та членів його сім'ї, інші обставини, які безпосередньо впливають на майновий стан громадянина;

2) загальна площа житла;

3) кількість осіб, які в ньому проживають;

4) перелік отриманих житлово-комунальних послуг;

5) місце розташування житлового будинку.

4. Плата за житло із житлового фонду соціального призначення складається з плати, яка вноситься безпосередньо наймачем, та державної допомоги, що надається відповідно до закону.

Плата за житло, яка вноситься безпосередньо наймачем соціального житла, не повинна перевищувати 20 відсотків сукупного доходу наймача та членів його сім'ї, які проживають разом з ним.

5. Органи місцевого самоврядування здійснюють перерахунок коштів на плату за капітальний ремонт соціального житла балансоутримувачу відповідного будинку пропорційно площі житлового фонду соціального призначення.

6. Умови відрахування плати на капітальний ремонт житлового фонду соціального призначення, який передається з державної власності в комунальну, визначаються договором.

Умови відрахування плати на капітальний ремонт житлового фонду соціального призначення, який створюється за кошти державного бюджету, визначаються законом.

7. Плата за соціальне житло, що перебуває у приватній власності, здійснюється за угодою між власником та відповідним органом місцевого самоврядування.

Відрахування плати на капітальний ремонт житлового фонду соціального призначення, який створено за рахунок коштів юридичної або фізичної особи, здійснюється цією особою, якщо договором з органом місцевого самоврядування не передбачено інше.

8. Плата за найм соціального житла використовується органами місцевого самоврядування виключно на формування та утримання житлового фонду соціального призначення, а також на його пристосування до потреб осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю.

9. Спори щодо плати за соціальне житло вирішуються у судовому порядку.



Стаття 72. Фінансування витрат, пов'язаних з формуванням та утриманням фонду житла соціального призначення

1. Формування житлового фонду соціального призначення здійснюється за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів, а також коштів приватних юридичних та фізичних осіб.

Порядок визначення вартості формування житлового фонду соціального призначення (крім соціальних гуртожитків) за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів шляхом нового будівництва житла, реконструкції існуючих житлових будинків, а також переобладнання нежитлових будинків у житлові затверджується Кабінетом Міністрів України.

2. Кошти для формування житлового фонду соціального призначення за рахунок державного бюджету передбачаються щорічно законом про державний бюджет.

Розподіл коштів для фінансування формування житлового фонду соціального призначення за рахунок коштів державного бюджету здійснюється відповідно до затверджених загальнодержавної та місцевих програм розвитку житлового фонду соціального призначення.

Порядок розподілу коштів державного бюджету, спрямованих на розвиток житлового фонду соціального призначення, затверджується Кабінетом Міністрів України.

3. Кошти для створення житлового фонду соціального призначення за рахунок місцевих бюджетів передбачаються щорічно у відповідному бюджеті.

Обсяги необхідного фінансування формування та участі в утриманні житлового фонду соціального призначення за рахунок коштів місцевих бюджетів формуються відповідно до місцевих програм забезпечення житлом громадян, затверджених органами місцевого самоврядування.

4. Умови фінансування формування та участі в утриманні житлового фонду соціального призначення за рахунок коштів приватної юридичної або фізичної особи визначаються договором з відповідним органом місцевого самоврядування згідно із законодавством.

Формування та участь в утриманні житлового фонду соціального призначення за рахунок коштів приватної юридичної або фізичної особи здійснюються в порядку, передбаченому для благодійної діяльності, на підставі договору, укладеного з органами місцевого самоврядування.



РОЗДІЛ V ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТР БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

Стаття 73. Поняття та основна мета ведення Державного реєстру багатоквартирних будинків

1. Державний реєстр багатоквартирних будинків - єдина державна інформаційна система, що забезпечує накопичення, обробку, збереження та надання відомостей про багатоквартирні житлові будинки на території України та їх основні характеристики.

2. Основною метою ведення Державного реєстру багатоквартирних будинків є збір та накопичення достовірної інформації про багатоквартирні житлові будинки на території України, що знаходиться у вільному та відкритому доступі для громадян України.

3. Інформація про багатоквартирні будинки, що міститься у Державному реєстрі багатоквартирних будинків, є відкритою та загальнодоступною.

Стаття 74. Засади державної реєстрації житлових будинків

1. Загальними засадами державної реєстрації багатоквартирних будинків є:

1) гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про багатоквартирні будинки на території України;

2) обов'язковість державної реєстрації багатоквартирного будинку у Державному реєстрі багатоквартирних будинків;

3) одночасність введення багатоквартирного будинку в експлуатацію та його державної реєстрації в Державному реєстрі багатоквартирних будинків;

4) публічність державної реєстрації багатоквартирних будинків;

5) відкритість та доступність відомостей Державного реєстру багатоквартирних будинків.

Стаття 75. Держатель Державного реєстру житлових будинків

1. Держателем Державного реєстру багатоквартирних будинків є Міністерство розвитку громад та територій України.

Технічний адміністратор Державного реєстру багатоквартирних будинків - державне унітарне підприємство, визначене Міністерством розвитку громад та територій України та віднесене до сфери його управління, що здійснює заходи із створення, впровадження та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру багатоквартирних будинків, відповідає за його технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних цього реєстру, здійснює технічні та технологічні заходи з надання, блокування та анулювання доступу до Державного реєстру багатоквартирних будинків, організовує та проводить



навчання для роботи з цим реєстром у визначеному Кабінетом Міністрів України порядку ведення Державного реєстру багатоквартирних будинків.

Стаття 76. Суб'єкти державної реєстрації багатоквартирних будинків

1. Суб'єктами державної реєстрації багатоквартирних будинків є виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації, управителі та/або об'єднання співвласників багатоквартирних будинків.

2. Державна реєстрація багатоквартирних будинків проводиться за заявою заявника шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації багатоквартирних будинків за місцезнаходженням багатоквартирного житлового будинку.

Стаття 77. Об'єкти, що підлягають державній реєстрації у Державному реєстрі багатоквартирних будинків

1. Державній реєстрації у Державному реєстрі багатоквартирних будинків підлягають багатоквартирні житлові будинки, що розташовані на території України, прийняті в експлуатацію, відповідно до законодавства України.

Стаття 78. Інформація, що вноситься до Державному реєстрі багатоквартирних будинків.

1. Державний реєстр багатоквартирних будинків містить інформацію про багатоквартирні будинки та основні відомості про них:

- 1) поштова адреса багатоквартирного будинку;
- 2) рік прийняття багатоквартирного будинку в експлуатацію;
- 3) інформація щодо співвласників багатоквартирного будинку:
 - прізвище, ім'я, по батькові співвласника;
 - документ, що підтверджує право власності на квартиру або нежитлове приміщення;
 - номер квартири або нежитлового приміщення;
 - загальна площа квартири або нежитлового приміщення;
- 4) технічні характеристики багатоквартирного будинку:
 - кількість поверхів;
 - загальна площа житлового будинку;
 - загальна площа квартир;
 - загальна кількість квартир у багатоквартирному будинку;
 - площа вбудованих, вбудовано-прибудованих та прибудованих приміщень;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

- площа місць загального користування у багатоквартирному будинку;
 - інформація про наявні господарські будівлі, споруди і приміщення, що розташовані з багатоквартирним будинком на одній земельній ділянці і призначені для побутового обслуговування власників (співвласників) такого будинку та їх основні характеристики;
 - наявність внутрішньобудинкових систем газо-, тепло-, електро-, водопостачання та водовідведення багатоквартирного будинку;
 - інформація про енергетичне обстеження інженерних систем, проведення реконструкції, капітального ремонту будівельних конструкцій будинку, внутрішньобудинкових систем, обладнання, устаткування тощо;
- 5) форма управління багатоквартирним будинком;
- 6) інформація про управителя (у разі наявності) багатоквартирним будинком та його професійну атестацію.

2. В Державному реєстрі багатоквартирних будинків може забезпечуватися збирання, накопичення, обробка, захист, облік іншої інформації, визначеної Кабінетом Міністрів України в Порядку ведення Державного реєстру багатоквартирних будинків.

Стаття 79. Порядок внесення інформації до Державного реєстру багатоквартирних будинків

1. Інформація до Державного реєстру багатоквартирних будинків вноситься державним реєстратором одночасно із внесенням інформації до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за результатами розгляду заяви на проведення реєстраційних дій та документів, необхідних для проведення таких дій. Взаємодія між Державним реєстром багатоквартирних будинків та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно визначається окремим порядком, що затверджується Кабінетом Міністрів України.

РОЗДІЛ VI ПОРЯДОК НАДАННЯ ЖИТЛА З ЖИТЛОВОГО ФОНДУ ЗАГАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ У НАЙМ

Стаття 80. Порядок надання житла у найм

1. Надання громадянам житла з житлового фонду загального призначення здійснюється на підставі рішення власника цього житла або уповноваженого ним органу (особи).

Підставою для заселення житла є договір найму, оренди житла.

Наймодавцем може бути також особа, уповноважена на укладення договору найму.

Наймач – фізична особа, яка отримала право на користування житловим приміщенням на умовах договору найму житла.



Власник житлового фонду надає наймачеві житло у строкове користування відповідно до договору найму житла.

2. Не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії договору найму житла наймодавець може запропонувати наймачеві укласти новий договір на тих самих або інших умовах чи попередити наймача про відмову укласти з ним договір на новий строк.

Договір найму житла може бути розірваний на вимогу наймодавця у разі порушення наймачем умов договору найму житла в судовому порядку на підставах, передбачених законом.

3. Наймач житла за спільною згодою повнолітніх членів сім'ї та інших осіб, включених до договору найму житла, вправі в будь-який час розірвати договір, попередивши наймодавця не пізніше ніж за три місяці про розірвання договору або про відмову укласти з ним договір на новий строк.

Спори щодо припинення дії договору найму житла вирішуються в судовому порядку.

4. У разі коли на день закінчення строку договору найму житла від сторін договору або однієї з них не надійшло пропозицій щодо його припинення, договір вважається продовженим на той самий строк і на умовах, визначених цим договором.

Стаття 81. Договір найму житла

1. Договір найму житла укладається в письмовій формі. Відомості про укладення договору найму житла приватної форми власності подаються наймодавцем податковому органу в установленому порядку та управителю.

2. У договорі найму житла визначаються права та обов'язки сторін і членів сім'ї наймача, а також осіб, які постійно проживають разом з ним за його згодою, включених до договору найму житла, умови володіння та користування наданим житлом і строк дії договору.

Обов'язки з технічного обслуговування і ремонту найманого житла визначаються договором найму житла відповідно до закону.

3. Умови найму житла, визначені договором, можуть бути змінені за спільною письмовою згодою наймача, повнолітніх членів його сім'ї, інших осіб, включених до договору, та наймодавця. У разі відсутності спільної згоди умови найму житла, визначені у договорі, можуть бути змінені в судовому порядку.

4. Громадяни, які проживають в одноквартирному житловому будинку, квартирі (їх частинах) і користуються житлом за окремими договорами найму житла в разі об'єднання в одну сім'ю мають право вимагати від наймодавця укладення з одним з них договору найму житла на весь одноквартирний житловий будинок, усю квартиру, що вони займають.



Відмову наймодавця в укладенні зазначеного договору може бути оскаржено в судовому порядку.

5. У разі смерті одинокого наймача, оголошення його судом померлим чи визнання безвісно відсутнім дія договору найму житла припиняється.

6. Форма типового договору найму житла з житлового фонду загального призначення затверджується Кабінетом Міністрів України.

Стаття 82. Обов'язки та права наймодавця

1. Наймодавець зобов'язаний дотримуватися правил утримання житла, а також правил надання житлово-комунальних послуг відповідно до законодавства.

Житло, під'їзди, сходові клітки повинні бути пристосовані з урахуванням вимог осіб з обмеженими фізичними можливостями незалежно від того, чи проживають в них такі особи.

У разі несвоєчасного виконання робіт, пов'язаних з утриманням житла, або надання послуг не в повному обсязі чи неналежної якості наймодавець повинен зменшити розмір плати за житло і відшкодувати завдані наймачу збитки відповідно до законодавства.

2. Наймодавець після письмового попередження наймача має право доступу до займаного житла для огляду елементів житлового будинку, його обладнання та проведення необхідного ремонту, а в разі виникнення аварійної ситуації - негайно з моменту звернення.

3. Наймодавець може реконструювати належне йому житло і зобов'язаний проводити всі роботи, пов'язані із знесенням непридатного для проживання будинку.

4. Наймодавець має право розірвати договір найму житла в разі необхідності використання житла для проживання самого наймодавця та членів його сім'ї, письмово попередивши про це наймача не пізніше ніж за три місяці.

5. На вимогу наймодавця договір найму житла може бути розірваний за рішенням суду.

6. Наймодавець зобов'язаний проводити капітальний ремонт житла, переданого в найм, у строки, встановлені нормативно-правовими актами. Але попередити за три місяці наймача про необхідність проведення капітального ремонту житла та виселення наймача в цей термін.

7. Наймодавець має право вимагати в судовому порядку розірвання договору найму житла і відшкодування завданих йому збитків, якщо наймач, незважаючи на письмове попередження



наймодавця, використовує наймане житло не за призначенням і з порушенням умов договору і прав та інтересів сусідів.

Стаття 83. Обов'язки та права наймача

1. Наймач зобов'язаний користуватися житлом відповідно до його призначення згідно з правилами, встановленими Кабінетом Міністрів України, своєчасно вносити плату за житло яка включає: плату за користування житловими приміщеннями, плата за житлово-комунальні послуги, якщо така передбачена угодою найму.

2. У разі проведення ремонту або реконструкції житлового будинку, в якому розташоване наймане житло, наймач і члени його сім'ї мають право одержати інше житло, якщо інше не передбачене домовленістю сторін.

3. Наймач має право передати свої обов'язки та права щодо користування житлом повнолітньому члену сім'ї, включеному до договору найму житла, за згодою інших повнолітніх членів сім'ї. У такому випадку укладається новий договір найму житла.

4. У разі смерті наймача або оголошення судом його померлим, визнання безвісно відсутнім чи недієздатним його обов'язки та права переходять за згодою членів сім'ї до іншої особи відповідно до закону.

5. Наймач за згодою повнолітніх членів сім'ї, включених до договору найму житла, має право розірвати договір, письмово попередивши про це наймодавця. Наймач зобов'язаний повернути наймодавцю житло відповідно до умов договору.

6. Якщо наймач розриває договір найму житла без згоди повнолітніх членів сім'ї, права та обов'язки наймача переходять до одного з членів сім'ї, включених до договору. У такому разі передача обов'язків та прав щодо володіння і користування найманим житлом здійснюється в порядку, передбаченому частинами третьою та четвертою цієї статті.

7. За згодою наймодавця наймач має право передати надане йому в найм житло у піднайом.

8. Наймач і члени його сім'ї та особи, які постійно проживають разом з ним, зобов'язані забезпечувати збереження займаного ними житла та додержуватися правил користування приміщеннями житлового будинку, утримання житлових будинків та прибудинкових територій.

9. Після отримання письмового попередження наймодавця наймач зобов'язаний надати йому доступ до займаного житла для огляду елементів житлового будинку, його обладнання та проведення



необхідного ремонту, а в разі виникнення аварійної ситуації - негайно з моменту звернення.

10. Наймач і члени його сім'ї та особи, які постійно проживають разом з ним, несуть відповідальність перед наймодавцем за порушення умов договору найму житла.

11. У невідкладних випадках, пов'язаних з урятуванням життя людей та майна, може бути здійснене проникнення до житла для проведення в ньому огляду та ліквідації аварії без отримання згоди наймача (несанкціонований доступ) представниками надавача житлово-комунальних послуг у порядку, встановленому законом.

Стаття 84. Права і обов'язки членів сім'ї наймача

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

2. 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 житловому приміщенні, вони мають такі ж права і обов'язки, як наймач та члени його сім'ї.

Стаття 85. Придбання громадянам займаних ними житлових приміщень у приватну власність

1. Наймачі житлових приміщень у будинках державного чи комунального 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, у тому числі шляхом оренди з правом викупу.

Стаття 86. Вселення в житло наймача членів сім'ї та інших осіб

1. Вселення в наймане житло членів сім'ї наймача, не включених до договору найму житла, проводиться за письмовою згодою інших повнолітніх членів сім'ї, які проживають разом з ним, та наймодавця з внесенням відповідних змін до договору найму житла.

2. На вселення малолітніх та неповнолітніх дітей в займане батьками житло та включення їх до договору найму житла згоди наймодавця, наймача та інших повнолітніх членів сім'ї, які проживають разом з наймачем, не потрібно.

3. Особи, які вселилися в житло як члени сім'ї наймача, набувають рівного з іншими членами сім'ї права на користування житлом, якщо під час



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

вселення між цими особами, наймачем та членами його сім'ї, які проживають разом з ним, не було укладено інший письмовий договір про порядок користування житлом.

4. Наймач має право вселити в наймане житло інших осіб за письмовою згодою наймодавця та інших повнолітніх членів сім'ї, які проживають разом з ним. У разі відмови наймодавця надати згоду на вселення таких осіб спори вирішуються в судовому порядку.

Особи, які вселилися в житло наймача як опікуни, піклувальники, але не є членами сім'ї наймача, права на користування цим житлом не набувають. Вони мають право проживати у приміщенні протягом періоду виконання обов'язків опікуна, піклувальника та зобов'язані оплачувати житлово-комунальні послуги.

Стаття 87. Припинення дії договору найму житла

1. Дія договору найму житла припиняється у разі:

- 1) закінчення строку договору;
- 2) згоди сторін і повнолітніх членів сім'ї наймача та осіб, які постійно проживають разом з ним, включених до договору найму житла;
- 3) приватизації наймачем займаного житла;
- 4) викупу наймачем займаного житла;
- 5) смерті одинокого наймача, оголошення його судом померлим або визнання безвісно відсутнім;
- 6) винесення рішення суду.

Стаття 88. Право наймача на одержання житла меншого за розміром замість займаного

1. Наймач за письмовою згодою повнолітніх членів сім'ї та осіб, які постійно проживають разом з ним, включених до договору найму житла, має право порушити клопотання перед наймодавцем про надання йому в установленому порядку іншого меншого за розміром житлового приміщення.

2. Надаване наймодавцем інше житлове приміщення повинно розміщуватися у межах населеного пункту і відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам.

Стаття 89. Піднайм житла

1. Наймач житла за письмовою згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, включених до договору найму житла, і за згодою наймодавця має право здавати в піднайом житло в порядку, встановленому законом. На договір піднайму житла не поширюється дія положення про продовження договору на новий строк.



2. Наймач може здати в піднайом частину одноквартирного житлового будинку, квартири, а в разі його тимчасового виїзду - весь будинок чи всю квартиру.

3. Для здачі в піднайом одноквартирного житлового будинку або квартири, в яких проживають два чи більше наймачів, потрібна також згода цих наймачів і повнолітніх членів їх сімей, включених до договору найму житла.

Стаття 90. Договір піднайму житла. Права та обов'язки піднаймача житла

1. Договір піднайму житла укладається в письмовій формі і не повинен перевищувати строку договору найму житла. Відомості про укладення договору піднайму житла приватної форми власності подаються наймодавцем податковому органу в установленому порядку та управителю.

2. Піднаймач житла користується правами та виконує обов'язки, передбачені договором піднайму житла.

3. Умови договору піднайму житла, що обмежують права інших користувачів житла в будинку (його частині), квартирі, можуть бути визнані недійсними в судовому порядку.

4. У разі дострокового припинення дії договору найму житла одночасно з ним припиняється дія договору піднайму житла.

Дострокове припинення договору піднайму житла і виселення піднаймача без його згоди провадиться у судовому порядку.

Стаття 91. Порядок надання відомостей про укладання договору найму та піднайму.

1. Відомості про укладення договору найму та піднайму житла приватної форми власності подаються наймодавцем податковому органу в порядку встановленого центральним органом виконавчої влади який реалізовує державну податкову політику, а управителю в порядку встановленому центральним органом що реалізовує державну житлову політику.

Стаття 92. Надання житла для тимчасового проживання

1. Наймач житла і повнолітні члени його сім'ї та особи, які постійно проживають разом з ним, включені до договору найму житла, можуть за взаємною письмовою згодою дозволити тимчасове проживання в будинку (його частині), квартирі інших громадян (тимчасові мешканці). Наймач зобов'язаний повідомити наймодавця про кількість тимчасових мешканців та строк їх проживання.

2. Тимчасові мешканці повинні звільнити житло після закінчення погодженого з ними строку проживання, але не пізніше ніж протягом семи днів після пред'явлення до них наймачем або наймодавцем вимог про його звільнення. У разі відмови звільнити житло наймач або інший повнолітній член



його сім'ї можуть вимагати в судовому порядку виселення тимчасових мешканців без надання їм іншого житла. Тимчасові мешканці підлягають виселенню без надання іншого житла в разі розірвання або припинення дії договору найму житла.

Стаття 93. Переселення осіб з житла, перебування в якому загрожує їхньому здоров'ю або безпеці

1. У разі виявлення в установленому порядку в будинку (його частині), квартирі обставин, що загрожують здоров'ю або безпеці осіб, які у ньому проживають, власник житла на час ліквідації небезпеки повинен невідкладно за власні кошти переселити їх у житло в маневреному або іншому житловому фонді.

2. Після усунення небезпеки в будинку (його частині), квартирі наймачам повертається житло, яке вони раніше займали.

3. Якщо внаслідок недотримання наймодавцем правил утримання житла виникли небезпечні обставини, які призвели до необхідності відселення, наймач має право на відшкодування завданих йому збитків відповідно до закону.

Стаття 94. Заселення звільненої в державному та комунальному житловому фонді частини квартири, в якій проживають два і більше наймачів та власники частин квартири

1. У разі звільнення неізолюваного житлового приміщення у квартирі, в якій проживають два або більше наймачів, це приміщення надається наймачеві суміжного приміщення, який має переважне право на поліпшення житлових умов, якщо він перебуває на обліку осіб, що потребують такого поліпшення.

У разі звільнення наймачем неізолюваного житлового приміщення у квартирі, інша частина якої перебуває у власності інших осіб, власники цих частин мають право викупити за залишковою вартістю у власника звільнене житлове приміщення та частину загальної площі, якою користувався наймач. Якщо власники відмовляються викупити звільнене неізолюване житлове приміщення та частину загальної площі, їм можуть бути запропоновані інші житлові приміщення, площа яких відповідає розміру площі, займаної ними у квартирі.

2. Звільнена ізолювана частина квартири, в якій проживають два і більше наймачів, надається наймачеві, який потребує поліпшення житлових умов. При цьому розмір загальної площі не повинен перевищувати норми забезпечення житлом, за винятком випадків, коли наймач або члени його сім'ї мають право на користування додатковою житловою площею.

Якщо розмір звільненого житла менший ніж установлений для надання одній особі, це житло надається наймачам, які залишаються проживати в цій квартирі.



3. У разі відмови наймодавця в наданні житла, що звільнилося, наймачу або в разі продажу власникам частин квартири іншої її частини чи відмови власників частин квартири викупити звільнене житлове приміщення та частину загальної площі в установленому цією статтею порядку спір вирішується у суді.

Стаття 95. Виселення з житлових приміщень

1. Виселення із займаного житлового 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 житлове приміщення або проживають у будинках, що загрожують обвалом.

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

3. Звернення стягнення на передане в іпотеку житлове 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 житлове приміщення у встановлений або інший погоджений сторонами строк добровільно, їх примусове виселення здійснюється на підставі рішення суду.

4. Виселення громадян при зверненні стягнення на житлові приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного житлового приміщення, є підставою для надання цим громадянам житлових приміщень з фондів житла для тимчасового проживання відповідно до цього Кодексу. Відсутність житлових приміщень з фондів житла для тимчасового проживання або відмова у їх наданні з підстав, встановлених цим Кодексом, не тягне припинення виселення громадянина з житлового приміщення, яке є предметом іпотеки, у порядку, встановленому пунктом третім цієї статті.

Стаття 96. Надання житлового приміщення у зв'язку із знесенням будинку або переобладнанням будинку (житлового приміщення) в нежитловий

Якщо будинок, в якому знаходиться житлове приміщення, підлягає знесенню у зв'язку з вилученням земельної ділянки для державних або



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

громадських потреб, громадянам, які підлягають виселенню з цього будинку, інше благоустроєне житлове приміщення надається органом місцевого самоврядування, а у випадках, коли земельна ділянка відводиться державній, кооперативній або іншій громадській організації, - цією організацією.

Якщо будинок, у якому знаходиться житлове приміщення, у зв'язку з непридатністю для проживання підлягає знесенню або будинок (житлове приміщення) підлягає переобладнанню в нежитловий, інше благоустроєне житлове приміщення надається громадянам, які підлягають виселенню державною, комунальною, кооперативною або іншою громадською організацією, якій належить будинок, що підлягає знесенню, або якій призначається підлягаючий переобладнанню будинок (житлове приміщення), а в разі відсутності цієї організації чи неможливості надання нею житлового приміщення – органом місцевого самоврядування.

Стаття 97. Переобладнання і перепланування житлового будинку і житлового приміщення

1. Виконання наймачем робіт з переобладнання та перепланування житлового будинку і житлового 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.

2. 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).

РОЗДІЛ VII КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОВИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ В БУДИНКАХ (КВАРТИРАХ) ПРИВАТНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Стаття 98. Користування житловим будинком (квартирою), що належить громадянинові

1. 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 99. Обов'язки власника по забезпеченню схоронності житлового будинку (квартири)

1. Громадяни, які мають у приватній власності житловий будинок (квартиру), зобов'язані забезпечувати його схоронність, провадити за свій



рахунок поточний і капітальний ремонт, утримувати в порядку прибудинкову територію.

Стаття 100. Порядок проведення переобладнання і перепланування приміщень приватного житлового фонду

1. Виконання власниками робіт з переобладнання та перепланування житлового будинку і житлового 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 101. Сприяння держави в ремонті та благоустрої житлових будинків (квартир), що належать громадянам

1. Держава подає громадянам, які мають у приватній власності житлові будинки(квартири), допомогу в їх ремонті та благоустрої.

Стаття 102. Контроль за утриманням будинків (квартир), що належать громадянам

1. Органи місцевого самоврядування здійснюють контроль за утриманням будинків (квартир), що належать громадянам.

Стаття 103. Гарантії прав громадян, які мають у приватній власності житловий будинок (квартиру)

1. Житлові будинки(квартири), що є у приватній власності громадян, не може бути в них вилучено, власника не може бути позбавлено права користування житловим будинком (квартирою), крім випадків, установлених законом.

Стаття 104. Права і обов'язки членів сім'ї власника житлового будинку (квартири)

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

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

3. Члени сім'ї власника будинку (квартири) зобов'язані дбайливо ставитися до житлового будинку (квартири). Повнолітні члени сім'ї власника зобов'язані брати участь у витратах по утриманню будинку (квартири) і прибудинкової території та проведенню ремонту. Спорі 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 88 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 житловим приміщенням до цих відносин застосовуються правила, встановлені статтею 116 цього Кодексу.

Стаття 105. Виселення членів сім'ї власника житлового будинку (квартири)

1. Якщо члени сім'ї власника житлового будинку (квартири) або інші особи, які проживають разом з ним, систематично руйнують чи псують житлове приміщення, або використовують його не за призначенням, можуть бути виселені за рішенням суду. Виселення провадиться у судовому порядку без надання іншого житлового приміщення.

Стаття 106. Договір найму та піднайму житлового приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину

1. Наймач користується житловим приміщенням у будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності, відповідно до договору найму житлового приміщення в житловому будинку (квартирі), що належить громадянину укладається відповідно до цього Кодексу.

Стаття 107. Предмет і строк договору найму житлового приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину

1. Предметом договору найму в будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності, може бути як ізольоване, так і неізольоване житлове 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.).

2. Житлове приміщення здається наймачеві на визначений строк або без зазначення строку.

Стаття 108. Права і обов'язки членів сім'ї наймача житлового приміщення у будинку (квартирі), що належить громадянину

1. 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 109. Виселення наймача на час капітального ремонту житлового будинку (квартири), що належить громадянину

1. При проведенні капітального ремонту житлового 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 наймачу, якого виселяють на час ремонту інше житлове приміщення.

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

2. Після закінчення ремонту власник будинку (квартири) зобов'язаний надати наймачеві займане ним раніше або інше рівноцінне житлове приміщення в належному йому будинку (квартирі), за винятком випадків, коли відповідно до затвердженого виконавчим комітетом місцевої Ради народних депутатів проекту переобладнання чи перепланування будинку (квартири) житлове приміщення, займане наймачем, не може бути збережено.

Стаття 110. Розірвання наймачем договору найму житлового приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину

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

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

Стаття 111. Припинення договору найму житлового приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину. Розірвання договору за вимогою наймодавця

1. Укладений на визначений строк договір найму житлового приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності, припиняється відповідно до цього Кодексу.

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

3. Договір найму житлового приміщення, укладений на невизначений строк, може бути розірвано за вимогою наймодавця, якщо житлове 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.



4. Договір найму житлового приміщення, може бути розірвано за вимогою наймодавця, якщо наймач або особи, які проживають разом з ним, систематично руйнують чи псують житлове приміщення, або використовують його не за призначенням, або роблять неможливим для інших проживання з ними в одній квартирі чи одному будинку, а також у разі систематичного невнесення наймачем плати за користування житловими приміщеннями в будинку (квартирі) і плати за комунальні послуги.

Стаття 112. Плата за користування житловим приміщенням і за комунальні послуги в будинку (квартирі), що належить громадянинові

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

2. Плата за житлово-комунальні послуги береться за затвердженими в установленому порядку тарифами якщо така передбачена угодою найму.

3. Строки плати за користування житловими приміщеннями в будинку (квартирі) і плата за житлово- комунальні послуги визначаються угодою сторін. Наймач зобов'язаний своєчасно вносити плату за користуванням житловим приміщенням і плату за житлово-комунальні послуги.

Стаття 113. Виселення наймача в разі припинення договору найму житлового приміщення

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

Стаття 114. Забезпечення житловими приміщеннями громадян, будинки яких підлягають знесенню у зв'язку з вилученням земельних ділянок

1. У разі знесення житлових 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 органами місцевого самоврядування, у порядку визначеному Кабінетом Міністрів України.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

РОЗДІЛ VIII ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СХОРОННОСТІ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ, ЙОГО ЕКСПЛУАТАЦІЯ ТА РЕМОНТ

Стаття 115. Забезпечення схоронності житлового фонду

1. Державні і громадські органи, підприємства, установи, організації, службові особи, громадяни, власники житлових будинків та співвласники багатоквартирних будинків зобов'язані дбати про схоронність житлового фонду та підвищення його благоустрою.

Стаття 116. Обов'язки наймодавця по забезпеченню схоронності житлового фонду

1. Наймодавець зобов'язаний своєчасно провадити ремонт житлових будинків, забезпечувати безперебійну роботу інженерного обладнання будинків і житлових приміщень, належне утримання під'їздів, інших місць загального користування будинків і прибудинкової території.

2. Капітальний ремонт житлових будинків, технічне обслуговування їх інженерного обладнання, а також поточний ремонт житлових приміщень, що його зобов'язаний провадити наймодавець (житлово-будівельний кооператив), здійснюються відповідно до правил експлуатації жилих приміщень та прибудинкової території, санітарно-гігієнічних правил і правил пожежної безпеки, інших нормативно-правових актів у сфері комунальних послуг.

3. Невиконання наймодавцем обов'язків по ремонту житлового приміщення у випадках, викликаних невідкладною необхідністю або непридатністю для проживання, дає наймачеві житлового приміщення право провести ремонт і стягнути з наймодавця вартість ремонту або зарахувати її в рахунок оплати договору найму.

Стаття 117. Обов'язки громадян по забезпеченню схоронності житлових будинків

1. Громадяни зобов'язані забезпечувати схоронність житлових приміщень, бережно ставитися до санітарно-технічного та іншого обладнання, до об'єктів благоустрою, додержувати порядку утримання спільного майна багатоквартирних будинків та прибудинкових територій, правил благоустрою, пожежної безпеки, санітарних норм та правил, додержувати чистоти і порядку в під'їздах, кабінах ліфтів, на сходових клітках і в інших місцях загального користування.

2. Наймачі житлових приміщень на умовах і в порядку, що визначаються законодавством, повинні провадити за свій рахунок поточний ремонт житлових приміщень, а при звільненні приміщення - здати його в належному стані.

3. Якщо необхідність у проведенні внутрішньоквартирного поточного ремонту викликана пошкодженням частин будинку, інженерного обладнання або зв'язана з капітальним ремонтом будинку чи його конструктивних частин, цей ремонт провадиться наймодавцем або за його рахунок.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

4. Перелік робіт, що належать до внутрішньоквартирного поточного ремонту, встановлюється правилами надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типовим договором про надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

Стаття 118. Додержання вимог Правил утримання житлових будинків і прибудинкової території

1. Користування будинками (квартирами) житлового фонду загального призначення та його утримання здійснюється з обов'язковим додержанням вимог Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком, які затверджуються Кабінетом Міністрів України.

2. Користування індивідуальними (садибними) житловими будинками, садовими, дачними будинками здійснюється відповідно до Правил надання послуги з управління індивідуальним (садибним) житловим будинком, садовим, дачним будинком, затвердженими органом місцевого самоврядування на відповідній території, відповідно до Типових Правил надання послуги з управління індивідуальними (садибним) житловим будинком, садовим, дачним будинком, які затверджуються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику і політику у сфері житлово-комунального господарства.

РОЗДІЛ ІХ КОРИСТУВАННЯ СЛУЖБОВИМИ ЖИТЛОВИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ

Стаття 124. Службові житлові приміщення

1. Службові житлові приміщення (службове житло) – це житлові приміщення із спеціального житлового фонду, що надаються у користування працівникам, державним службовцям, військовослужбовцям, службовцям, суддям або працівникам органів системи правосуддя (далі – працівники), які у зв'язку з характером їх трудових відносин, проходженням служби повинні проживати за місцем роботи або поблизу від нього.

2. Житлові приміщення включаються до числа службових за рішенням виконавчого органу сільської, селищної або міської ради, ОТГ, сільського голови (у разі якщо відповідно до закону виконавчий орган сільської ради не утворено) за місцезнаходженням такого приміщення за письмовою заявою (клопотанням) підприємства, установи, організації, державного органу, військової частини.

3. До числа службових можуть бути включені тільки вільні житлові приміщення.

4. Облік службових жилих приміщень здійснюється виконавчим органом сільської, селищної, міської ради, який прийняв рішення про включення жилого приміщення до числа службових.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

Підприємства, установи, організації, державні органи, військові частини, за якими закріплено службове житло, ведуть оперативний облік службових жилих приміщень.

5. Жилі приміщення виключаються з числа службових, якщо: у штатному розписі підприємства, установи, організації, державного органу, військової частини, відсутні посади, що включені до переліку категорій працівників, яким може бути надано службові жилі приміщення; всі працівники підприємства, установи, організації, державного органу, військової частини, які потребують забезпечення службовими жилими приміщеннями згідно із зазначеним переліком, ним забезпечені; службові жилі приміщення не заселені та не використовуються як службові; їх передають у власність працівників, яких не може бути виселено відповідно до цього Кодексу, а також у випадках, коли в установленому порядку вони виключені з числа жилих. Факт проживання в службових жилих приміщеннях працівників, які припинили трудові відносини з підприємством, установою, організацією, військовою частиною, проходження служби у державному органі не є підставою для виключення таких приміщень з числа службових.

Виключення жилих приміщень з числа службових здійснюється на підставі рішення виконавчого органу сільської, селищної, міської ради за письмовою заявою (клопотанням) підприємства, установи, організації, державного органу, військової частини.

Стаття 125. Категорії осіб, яким може бути надано службові житлові приміщення та порядок їх надання

1. Перелік категорій працівників, яким надаються службові житлові приміщення, затверджується Кабінетом Міністрів України.

2. Службові житлові приміщення надаються за рішенням керівника підприємства, установи, організації, державної служби в державному органі, військової частини погодженим первинною профспілковою організацією (у разі її створення), затвердженим виконавчим органом сільської, селищної або міської ради, ОТГ, сільського голови (у разі якщо відповідно до закону виконавчий орган сільської ради не утворено).

3. Надання службових житлових приміщень здійснюється у порядку, затвердженому Кабінетом Міністрів України.

4. Службове жите приміщення надається незалежно від перебування працівників на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, без додержання черговості та пільг, установлених для забезпечення громадян житлом.

Надання службових жилих приміщень працівникам та членам їх сімей



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

здійснюється після здачі ними службових жилих приміщень державної та комунальної форми власності, які вони займали за попереднім місцем роботи.

У разі недостатності службових жилих приміщень для забезпечення всіх категорій працівників такі приміщення надаються виходячи з інтересів забезпечення нормальної діяльності підприємства, установи, організації, державного органу, військової частини.

5. Організаційні питання щодо надання судді або працівнику органу системи правосуддя службового житла вирішуються житловою комісією, яка утворюється на підставі рішення зборів суддів відповідного суду або працівників органу системи правосуддя. Типове положення про житлову комісію суду та органу системи правосуддя затверджується Державною судовою адміністрацією України.

6. Єдиною підставою для вселення працівника до службового житлового приміщення є спеціальний ордер, виданий на його ім'я виконавчим органом сільської, селищної або міської ради, ОТГ, сільського голови (у разі якщо відповідно до закону виконавчий орган сільської ради не утворено).

Стаття 126. Порядок користування службовими житловими приміщеннями

1. Підставою для користування службовим житловим приміщенням є договір найму службового житла.

2. Порядок користування службовими житловими приміщеннями встановлюється Кабінетом Міністрів України.

3. Користування наданими житловими приміщеннями державного, комунального житлового фонду для дитячого будинку сімейного типу здійснюється в порядку, встановленому законодавством для користування службовими житловими приміщеннями.

4. Положення про дитячий будинок сімейного типу затверджується Кабінетом Міністрів України.

Стаття 127. Право наймача на проведення ремонтних робіт у службових житлових приміщеннях

1. Наймач, який на законних підставах зареєстрований за місцем проживання у службовому житловому приміщенні та фактично приживає у ньому має право, за наявності згоди наймодавця та у випадку невідкладної необхідності або непридатності для проживання, проводити за власні кошти ремонтні роботи в службових житлових приміщеннях з наступним відшкодуванням вартості ремонтних робіт або зарахуванням її в рахунок оплати договору найму.



Стаття 128. Плата за користування службовими житловими приміщеннями і за житлово-комунальні послуги в будинку (квартирі) державного, комунального житлового фонду

1. За користування службовими житловим приміщенням в будинку (квартирі) державного, комунального житлового фонду стягується плата, розмір якої встановлюється у порядку визначеного Кабінетом Міністрів України.

2. Плата за комунальні послуги береться за затвердженими в установленому порядку тарифами.

3. Строки плати за користування житловими приміщеннями в будинку (квартирі) і плата за житлово- комунальні послуги визначаються угодою сторін. Наймач зобов'язаний своєчасно вносити плату за користуванням житловим приміщенням і плату за житлово-комунальні послуги.

Стаття 129. Виселення з службових житлових приміщень без надання іншого житлового приміщення

1. Працівники і службовці, що припинили трудові відносини з підприємством, установою, організацією, державним органом, військовою частиною підлягають виселенню з службового житлового приміщення з усіма особами, які з ними проживають, без надання іншого житлового приміщення.

2. Без надання іншого житлового приміщення у випадках, зазначених у частині першій цієї статті, не можуть бути виселені:

1) осіб з інвалідністю внаслідок війни та інших осіб з інвалідністю з числа військовослужбовців, які стали особами з інвалідністю внаслідок поранення, контузії або каліцтва, якщо їх вони дістали під час виконання своїх обов'язків, військової служби; сім'ї військовослужбовців; осіб з інвалідністю з числа поліцейських, осіб рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ, які стали особами з інвалідністю внаслідок поранення, контузії або каліцтва, що їх вони дістали при виконанні службових обов'язків;

2) осіб, які пропрацювали на підприємстві, в установі, організації, військовій частині, проходили службу в державному органі, що надали їм службове житлове приміщення, не менш як десять років;

3) осіб, що звільнені з посади, у зв'язку з якою їм було надано службове житлове приміщення, але не припинили трудових відносин з підприємством, установою, організацією, військовою частиною, не припинили проходження служби у державному органі, які надали таке службове житлове приміщення;

4) осіб, звільнених у зв'язку з ліквідацією підприємства, установи, організації, державного органу, військової частини або за скороченням чисельності чи штату працівників;



5) працівників (наймачів), які досягли пенсійного віку, членів сім'ї померлого працівника, якому було надано службове житлове приміщення; осіб з інвалідністю I та II групи внаслідок трудового каліцтва, професійного та загального захворювання, осіб з інвалідністю I, II і III груп з числа поліцейських, військовослужбовців і прирівняних до них осіб;

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

Стаття 130. Надання народним депутатам України службових житлових приміщень і користування ними

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

РОЗДІЛ X ДЕРЖАВНА ПІДТРИМКА У ЗАБЕЗПЕЧЕННІ ЖИТЛОМ ГРОМАДЯН

Стаття 131. Поняття державної підтримки у забезпеченні житлом громадян України

1. Державна підтримка у забезпеченні житлом громадян України - це заходи, спрямовані державою на забезпечення дотримання конституційного права громадян на житло.

2. Державна підтримка у забезпеченні житлом громадян України надається шляхом реалізації фінансово-кредитних механізмів, що забезпечують економічну доступність житла для різних категорій громадян та інших механізмів на державному та місцевому рівнях, не заборонених законодавством.

Стаття 132. Мета та основні принципи державної підтримки у забезпеченні житлом різних категорій громадян України

1. Метою державної підтримки у забезпеченні житлом різних категорій громадян України є забезпечення реалізації житлових прав громадян та доступності житла.

2. Основними принципами державної підтримки у забезпеченні житлом різних категорій громадян України є:

забезпечення рівних можливостей доступу громадян до ресурсів державної підтримки;

публічність та прозорість реалізації механізмів державної підтримки;

прогнозованість, передбачуваність та послідовність діяльності органів державної влади, органів влади Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування у процесі надання державної підтримки;



принцип солідарності, який передбачає розумний перерозподіл коштів державної підтримки для забезпечення житлом різних категорій громадян України;

принцип пріоритетності, що передбачає виокремлення найбільш незахищених категорій громадян, які потребують державної підтримки у забезпеченні житлом;

принцип неперервності державної підтримки у забезпеченні житлом громадян України;

цільове, адресне та разове використання державної підтримки.

Стаття 133. Пріоритети державної підтримки у забезпеченні житлом громадян України

1. Основними пріоритетами державної підтримки у забезпеченні житлом громадян України є :

ефективна реалізація фінансово-кредитних та інших механізмів (у тому числі лізинг, оренда з викупом), що забезпечують економічну доступність житла для різних категорій громадян України;

визначення та підтримка вразливих верств населення, шляхом передбачення для них особливих умов участі в житлових програмах та/або надання їм першочергового права на участь у місцевих та державних житлових програмах;

громадський контроль за прозорістю та об'єктивністю реалізації фінансово-кредитних та інших механізмів державної підтримки у забезпеченні житлом громадян України;

стимулювання масового нового будівництва якісного та недорогого житла, у тому числі комунального житлового фонду, яке підлягатиме здачі в довгострокову оренду, продажу, або в оренду з викупом;

стимулювання інвестиційної діяльності у сфері нового будівництва житла, у тому числі шляхом створення місцевих цільових відновлювальних фондів з підтримки житлового будівництва, що функціонують на поворотній основі;

запровадження та дотримання державних житлових соціальних стандартів (норм та нормативів), державних соціальних житлових гарантій забезпеченості громадян доступним житлом, а також місцевих програм, місцевих житлових гарантій (стандартів, норм та нормативів) та механізмів підтримки.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

Стаття 134. Об'єкт та сторони (суб'єкти) правовідносин, що виникають при реалізації державної підтримки у забезпеченні житлом громадян України

1. Суб'єктами правовідносин системи державної підтримки у забезпеченні житлом громадян України є :

громадяни України, які включені до Єдиного реєстру кандидатів на отримання державної підтримки у забезпеченні житлом;

органи державної влади та місцевого самоврядування;

інші фізичні та юридичні особи, що приймають участь у реалізації механізмів забезпечення житлом громадян України;

2. Об'єктом правовідносин системи державної підтримки у забезпеченні житлом громадян України є житло, що будується (реконструюється) або придбавається за підтримки держави, а також коштів донорів та міжнародної технічної допомоги, інших не заборонених законодавством джерел фінансування.

Стаття 135. Категорії громадян України, що мають право на участь в житлових програмах

1. В рамках реалізації державної підтримки у забезпеченні житлом громадян України, право на участь у житлових програмах мають громадяни:

у яких відсутня на праві власності житлова площа (крім власності, розташованої на території, що є тимчасово окупованою відповідно до Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» та власності, набутої шляхом приватизації, якщо таке набуття відбулося до отримання громадянином повної цивільної дієздатності, у відповідності до частини першої статті 34 Цивільного кодексу України), за умови, що такі громадяни не мали у власності житлової площі протягом останніх трьох років до моменту звернення щодо надання їм державної підтримки шляхом участі у тій чи іншій житловій програмі;

громадяни України, які протягом останніх трьох років до моменту звернення щодо надання їм державної підтримки шляхом участі у тій чи іншій житловій програмі мають у власності житлову площу (крім власності, розташованої на території, що є тимчасово окупованою відповідно до Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» та власності, набутої шляхом приватизації, якщо таке набуття відбулося до отримання громадянином повної цивільної дієздатності, у відповідності до частини першої статті 34 Цивільного кодексу України), що не перевищує розмір санітарної норми житлової площі, розрахований та встановлений у відповідному населеному пункті, відповідно до порядку розрахунку санітарної норми житла, визначеного уповноваженим



центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства.

Стаття 136. Поняття, система Єдиного реєстру кандидатів на отримання державної підтримки у забезпеченні житлом громадян України

1. Єдиний реєстр кандидатів на отримання державної підтримки у забезпеченні житлом громадян України - це автоматизована інформаційна система збирання, накопичення, надання, захисту та обліку інформації про кандидатів, що мають право та виявили бажання на участь у житлових програмах.

Стаття 137. Формування та ведення Єдиного реєстру кандидатів на отримання державної підтримки у забезпеченні житлом громадян України

1. Єдиний реєстр кандидатів на отримання державної підтримки у забезпеченні житлом громадян України має дворівневу структуру і складається з територіальних реєстрів кандидатів на участь у житлових програмах, що формуються в кожній із областей та у м. Києві та Севастополі та узагальненого реєстру кандидатів на участь у житлових програмах, що об'єднує інформацію з усіх територіальних реєстрів кандидатів, що мають право на участь у житлових програмах.

2. Створення, забезпечення функціонування системи Єдиного реєстру кандидатів на отримання державної підтримки у забезпеченні житлом громадян України, накопичення, збереження і захист даних, що містяться в Реєстрі, забезпечує спеціально уповноважений орган Кабінету Міністрів України.

3. Порядок функціонування Єдиного реєстру кандидатів на отримання державної підтримки у забезпеченні житлом громадян України розробляється та затверджується Кабінетом Міністрів України.

Стаття 138. Механізми державної підтримки у забезпеченні житлом громадян України

1. Державна підтримка у забезпеченні житлом громадян України надається шляхом:

надання пільгових довгострокових кредитів на нове будівництво (реконструкцію) чи придбання житла за рахунок коштів державного та/або місцевих бюджетів;

сплати за рахунок коштів державного та/або місцевого бюджету частини вартості житла;

компенсації відсотків за кредитами, отриманими в банках на нове будівництво або придбання житла;

інші механізми, які розроблені відповідно до цього Кодексу та затверджені Кабінетом Міністрів України.



Стаття 139. Основні принципи розрахунку обсягу державної підтримки у забезпеченні житлом громадян України

1. Нормативна площа житла, з розрахунку якої надається державна підтримка, становить 21 кв. метр загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 10,5 кв. метрів на сім'ю.

Для розрахунку обсягу державної підтримки вартість 1 кв. метра загальної площі житла не повинна перевищувати граничної вартості 1 кв. метра житла, встановленої для кожного регіону окремо у порядку, визначеному центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства.

Стаття 140. Надання пільгових довгострокових кредитів на нове будівництво (реконструкцію) чи придбання житла за рахунок коштів державного та/або місцевих бюджетів

1. Пільговий довгостроковий кредит на нове будівництво (реконструкцію) чи придбання житла надається строком до 30 років, з відсотковою ставкою у розмірі, що не перевищує облікову ставку Національного банку України.

2. Порядок надання пільгового довгострокового кредиту на нове будівництво (реконструкцію) чи придбання житла затверджуються Кабінетом Міністрів України та/або органами місцевої влади та самоврядування.

Стаття 141. Сплата за рахунок коштів державного та/або місцевого бюджету частини вартості житла

1. Сплата за рахунок коштів державного та/або місцевого бюджету частини вартості житла становить не більше 50 відсотків вартості нового будівництва або придбання житла.

2. Порядок сплати за рахунок коштів державного та/або місцевого бюджету частини вартості житла затверджуються Кабінетом Міністрів України та/або органами місцевої влади та самоврядування.

3. Процедура та особливості оренди з викупом здійснюється у порядку, затвердженому Кабінетом Міністрів України.

Стаття 142. Компенсація відсотків за кредитами, отриманими в банках на нове будівництво або придбання житла за рахунок коштів державного та/або місцевого бюджету

1. Часткова компенсація відсоткової ставки визначається в розмірі, що не перевищує облікову ставку Національного банку України і здійснюється за кредитами, які видані банківськими установами на нове будівництво або придбання житла.

2. Компенсація відсоткової ставки надається строком до 7 років.



3. Порядок надання компенсації відсотків за кредитами, отриманими в банках на нове будівництво або придбання житла, затверджуються Кабінетом Міністрів України та/або органами місцевої влади та самоврядування.

Стаття 143. Джерела фінансування житлових програм

1. Фінансування видатків на реалізацію механізмів державної підтримки у забезпеченні житлом громадян України здійснюється за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів, інших джерел не заборонених законодавством.

2. Планування видатків державного бюджету здійснюється виходячи з розрахунків вартості заходів з реалізації механізмів, передбачених статтею 8 цього Кодексу, що передбачає можливість забезпечити житлом у відповідному році не менш 10 відсотків сімей від загальної кількості таких сімей у Єдиному реєстрі кандидатів на отримання державної підтримки у забезпеченні житлом громадян України.

3. Джерелом фінансування цільових житлових програм можуть бути кошти міжнародної технічної допомоги та цільового відновлюваного фонду, створеного на рівні відповідного органу місцевого самоврядування.

РОЗДІЛ XI ОРЕНДНІ БУДИНКИ

Стаття 144. Основні положення про орендні будинки

1. Дія цього Розділу Кодексу поширюється на правовідносини, що виникають при новому будівництві орендних будинків та реалізації їх власниками і наймачами (орендарями) своїх прав та обов'язків.

2. До правовідносин, пов'язаних із наймом (орендою) орендного житла застосовуються положення Цивільного кодексу України щодо найму (оренди) житла з урахуванням особливостей, визначених цим Кодексом.

3. До правовідносин, пов'язаних із орендою нежитлових приміщень, застосовуються положення Цивільного кодексу України щодо оренди нерухомого майна з урахуванням особливостей, визначених цим Кодексом.

Стаття 145. Особливості правового статусу орендного будинку

1. Орендне житло – житлове приміщення, розміщене у орендному будинку.

2. Орендний будинок – будівля капітального типу, яка складається з орендного житла (квартир) та нежитлових приміщень, що підлягають передачі в найм (оренду) фізичним та юридичним особам.

3. Право власності на орендний будинок може належати державі, територіальній громаді, фізичній або юридичній особі, в тому числі двом або більше особам на праві спільної сумісної або часткової власності.



4. Орендне житло державної та комунальної форми власності використовується виключно для передачі його в найм (оренду) і не може бути передано у власність наймачу (орендарю). Допоміжні приміщення належать до неподільного майна орендного житлового будинку та не можуть бути передані у власність наймачу (орендарю) або оренду.

Орендні будинки приватної форм власності використовується для передачі його в найм (оренду) та можуть бути передані у власність наймачу (орендарю) на встановлених власником умовах, відповідно до Цивільного кодексу України.

5. Нежитлове приміщення орендного будинку (далі - нежитлове приміщення) – ізольоване приміщення в орендному будинку, що не відноситься до орендного житла і допоміжних приміщень, призначене для задоволення соціальних та інших потреб громадян, які проживають в орендному будинку і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

Нежитлові приміщення можуть передаватися в оренду.

6. Реєстр орендного житла – електронна інформаційна система, яка ведеться органами місцевого самоврядування на відповідній території, що забезпечує облік відомостей про орендні будинки (орендне житло та нежитлові приміщення в орендних будинках), які підлягають передачі в найм (оренду) фізичним та юридичним особам.

7. Передача житлових і (або) нежитлових приміщень у власність наймачам (орендарям) або третім особам, переобладнання орендного житла в нежитлові приміщення не допускається, до виключення орендного будинку з реєстру орендних будинків.

Забороняється реєстрація місцезнаходження юридичних осіб у житлових приміщеннях орендного будинку.

Наймачам (орендарю) та третім особам заборонено використовувати житлові приміщення у орендних житлових будинках для ведення господарської діяльності.

У разі, якщо нове будівництво орендного житлового будинку здійснювалось за рахунок коштів, залучених під державні гарантії, виключення такого будинку з реєстру орендного житла здійснюється не раніше ніж через 10 років після включення.

Стаття 146. Формування фонду орендного житла

1. Фонд орендного житла формується:

із збудованих будинків, за умови, що такі будинки збудовано, або реконструйовано не більше ніж 3 роки тому до дати подання заяви про включення такого будинку в реєстр орендного житла;



шляхом нового будівництва орендних будинків та реконструкції нежитлових будівель з метою їх подальшого використання як орендних будинків, за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів, а також коштів приватних юридичних та фізичних осіб;

фонд орендного житла комунальної форми власності може формуватись у тому числі за рахунок коштів міжнародної технічної допомоги.

2. Функції замовника нового будівництва державних орендних будинків, покладаються на державну спеціалізовану фінансову установу, яка визначається Кабінетом Міністрів України, як державного замовника нового будівництва.

Функції замовника будівництва орендних будинків комунальної форми власності можуть покладатись також на юридичні особи, у тому числі міжнародні організації, за умови, що вони фінансуватимуть будівництво такого житла повністю за свій рахунок або за рахунок коштів міжнародної технічної допомоги, а також безоплатно передають такі будинки у власність громади після завершення будівництва як дарунок, грант тощо.

Функції замовника нового будівництва муніципальних орендних будинків на підставі відповідного рішення органу місцевого самоврядування можуть покладатись на державну спеціалізовану фінансову установу, яка визначається Кабінетом Міністрів України, як державного замовника нового будівництва, або на виконавчі органи відповідних рад чи утворені ними юридичні особи.

Функції замовника нового будівництва приватних орендних будинків можуть покладатись на юридичних та фізичних осіб, які здійснюють фінансування нового будівництва за рахунок власних коштів.

3. Джерелами фінансування нового будівництва орендних будинків є кошти державного, місцевих бюджетів та приватних інвесторів, а також інші джерела, не заборонені законодавством.

Планування видатків державного бюджету на нове будівництво орендних будинків здійснюється Кабінетом Міністрів України та подається на розгляд Верховній Раді України у складі Державного бюджету на наступний рік окремою статтею. Попередні розрахунки витрат державного бюджету з нового будівництва орендного житла виходять з урахуванням спрямування на нове будівництво орендного житла не менше 0,1 відсотка від запланованого рівня валового внутрішнього продукту на відповідний рік.

Стаття 147. Особливості нового будівництва орендних будинків

1. Нове будівництво орендних будинків здійснюється відповідно до законодавства у сфері містобудування, державних будівельних норм і правил з урахуванням особливостей, визначених цим Кодексом.



2. Вимоги до мінімальних розмірів орендного житла в орендних будинках та відсоток площі нежитлових приміщень в орендному будинку визначаються державними будівельними нормами.

3. Орендне житло повинно бути придатне для проживання та може бути обладнане майном (меблі, побутова техніка та інші предмети домашнього вжитку, а також засоби зв'язку).

4. Мінімальні вимоги до енергетичної ефективності орендного житла в орендних будинках визначаються у порядку, передбаченому статтею 6 Закону України «Про енергетичну ефективність будівель».

5. Власник орендного будинку державної форми власності – держава Україна в особі державної спеціалізованої фінансової установи, яка визначається Кабінетом Міністрів України, орган місцевого самоврядування, фізична або юридична особа, яким належить право володіння, користування та розпоряджання нежитловими приміщеннями, квартирами, допоміжними приміщеннями орендного будинку, та самим будинком, зареєстроване у встановленому законом порядку.

6. Земельна ділянка для нового будівництва та подальшої експлуатації орендного будинку із земель державної та комунальної власності надається за результатами проведення конкурсу безкоштовно в постійне користування в порядку, встановленому Земельним кодексом України.

Зміна статусу орендного будинку є підставою для нарахування та сплати орендної плати за користування земельною ділянкою, з моменту настання зазначених змін.

Стаття 148. Облік орендного житла та нежитлових приміщень в орендних будинках.

1. Орендні житлові та нежитлові приміщення в орендних будинках підлягають обліку. Облік орендного житла і нежитлових приміщень в орендних будинках, а також договорів оренди, здійснюється органом місцевого самоврядування за місцем розташування такого будинку.

2. Для здійснення обліку органи місцевого самоврядування ведуть реєстр орендного житла на території відповідного населеного пункту або окремої територіальної громади (далі - реєстр).

3. Відомостями щодо орендного житла, які підлягають обліку, є:

адреса орендного будинку;

інформація про власника(ів) орендного будинку;

інформація про управителя орендного будинку;

кількість та площа орендного житла в орендному будинку;



розмір середньої орендної плати за м², визначений за минулий календарний рік;

площі нежитлових приміщень будинку.

4. Порядок обліку орендного житла в орендних будинках та ведення реєстру визначається Кабінетом Міністрів України.

5. Реєстр є відкритим, органи місцевого самоврядування забезпечують вільний доступ до даних реєстру шляхом їх оприлюднення на своїх офіційних веб-сайтах, а також наданням інформації за запитами у порядку, визначеному Законом України «Про доступ до публічної інформації».

Стаття 149. Управління орендним будинком

1. Управління орендним будинком здійснюється його власником або уповноваженою ним особою.

Управління муніципальним орендним будинком здійснюють органи місцевого самоврядування, територіальна громада або інші уповноважені цими органами суб'єкти.

Управління державним орендним будинком здійснюють органи місцевого самоврядування на підставі відповідного рішення суб'єкта управління об'єктами державної власності про передачу в управління або інші уповноважені суб'єкти.

2. За рішенням власника або іншого уповноваженого на це суб'єкта, функції з управління орендним будинком можуть передаватися іншому управителю.

В такому випадку:

управитель державного орендного будинку визначається за результатами конкурсу, порядок проведення якого затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства;

управитель приватного орендного будинку визначається власником такого будинку;

управитель муніципального орендного будинку визначається за результатами конкурсу, порядок проведення якого затверджується відповідним органом місцевого самоврядування.

3. Управління орендним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління орендним будинком (далі – договір управління).

Істотними умовами договору управління є:

предмет договору;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

характеристика орендного будинку (будинків), що передається (передаються) в управління;

строк дії договору;

ціна (вартість) послуг з управління;

порядок оплати послуг з управління;

права та обов'язки сторін;

відповідальність сторін;

умови та порядок розірвання договору.

Умови договору управління державним орендним будинком повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України.

Умови договору управління муніципальним орендним будинком повинні бути затверджені відповідними органом місцевого самоврядування відповідно до істотних умов договору управління, визначених абзацом другим частини третьої статті 149 Кодексу.

4. Вартість послуг з управління державним та муніципальним орендним будинком встановлюється виходячи з розміру плати за користування орендним житлом, нежитловими приміщеннями та рівнем сплати відшкодування вартості житлово-комунальних послуг наймачами за відповідний розрахунковий період відповідно до методики, яка затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства.

5. Управитель забезпечує управління житлом шляхом надання послуг по утриманню та експлуатації орендного житлового будинку, управління майном і грошовими коштами, а також за допомогою укладення договорів з постачальниками комунальних послуг у разі, якщо ці договори не можуть бути укладені безпосередньо наймачами (орендарями), і забезпечує виконання зазначених договорів, дотримання правил з експлуатації допоміжних приміщень, представляє інтереси наймачів (орендарів) у відносинах з органами державного і місцевого самоврядування.

6. Управитель несе відповідальність за наслідки управління орендним житловим будинком з порушенням технічних норм і правил надійної експлуатації відповідно до положень укладеного договору на управління.

Стаття 150. Договір найму (оренди) орендного житла

1. Власник або управитель орендного будинку розміщує в засобах масової інформації та на своєму офіційному веб-сайті (за наявності) оголошення про намір передати орендне житло у найм (оренду), у якому зазначає характеристики вільних житлових приміщень (площа, поверх, кількість кімнат



тощо), вартість найму (оренди) та адресу, за якою приймаються заяви щодо найму (оренди).

Вартість найму (оренди) визначається органом місцевого самоврядування на підставі Методики розрахунку орендної плати, затвердженої органом місцевого самоврядування.

Передача в найм (оренду) житла здійснюється без аукціону.

Інформація про укладення договорів найму (оренди) житла в муніципальних та державних орендних будинках обов'язково публікується на сайті власника або управителя такого орендного будинку.

У порядку черговості надходження заяв, власник або управитель укладає із заявниками договори найму (оренди), які реєструються в органах місцевого самоврядування та є єдиною підставою для заселення орендного житла.

Зазначені приміщення надаються в найм (оренду) незалежно від перебування заявника на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов.

Житлові приміщення в державних, муніципальних орендних будинках не надаються іноземним громадянам, особам без громадянства, якщо інше не передбачено положеннями міжнародних договорів, учасниками яких є Україна.

2. За договором найму (оренди) орендного житла одна сторона (наймодавець) - власник або управитель, передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) орендне житло для проживання у ньому на певний строк за плату.

3. Договір найму (оренди) житла укладається у письмовій формі та нотаріально посвідчується.

4. Договір найму (оренди) житла укладається на строк, встановлений договором. Якщо у договорі строк не встановлений, договір вважається укладеним на п'ять років з правом подальшої пролонгації терміну договору.

Істотними умовами договору найму (оренди) орендного житла є:

сторони договору;

предмет договору;

характеристика орендного житла, що передається в найм (оренду);

розмір плати за користування орендним житлом;

перелік житлово-комунальних послуг;

строк дії договору;

порядок та умови внесення оплати за найм (оренду), умови його зміни;

права та обов'язки сторін;



умови страхування орендованого житла;;

відповідальність сторін;

умови та порядок розірвання договору.

Умови договору найму (оренди) орендного житла в державних і муніципальних орендних будинках повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України.

5. Власник або управитель не може відмовити фізичній або юридичній особі в укладанні чи продовженні строку дії договору найму (оренди) орендного житла, окрім випадків:

- відсутності вільних житлових приміщень або наявності у таких фізичних або юридичних осіб заборгованості з плати за найм (оренду) орендного житла;

- порушення наймачем правил користування орендованим житлом, встановлених наймодавцем;

- якщо наймач, члени його сім'ї або інші особи, які проживають разом з ним, систематично руйнують чи псують житлове приміщення, або використовують його не за призначенням, або допускають систематичні порушення правил утримання багатоквартирного будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;

- приведення наймачем орендного житла у непридатність для його використання;

- з інших підстав, встановлених законом.

6. Наймач житлового приміщення має право зареєструвати орендоване житлове приміщення своїм місцем проживання у порядку, визначеному законодавством.

7. У разі невиконання чи неналежного виконання наймачем орендного житла умов договору найму (оренди) орендного житла такий договір може бути розірвано наймодавцем в односторонньому порядку згідно з умовами договору, зокрема, з таких причин:

1) заборгованість наймачем плати за найм (оренду) орендного житла за два місяці поспіль;

2) порушення наймачем правил користування орендованим житлом, встановлених наймодавцем;

3) якщо наймач, члени його сім'ї або інші особи, які проживають разом з ним, систематично руйнують чи псують житлове приміщення, або використовують його не за призначенням, або систематичним порушенням правил співжиття роблять неможливим для інших проживання з ними в одному будинку;



4) приведення наймачем орендного житла у непридатність для його використання або інші підстави, встановлені законом.

Наймодавець зобов'язаний повідомити наймача (орендаря) у письмовій формі про наміри одностороннього розірвання договору найму (оренди) за один місяць до розірвання, надавши обґрунтування.

Дія договору найму (оренди) житлового приміщення припиняється у зв'язку зі знищенням житла або у разі смерті самотнього наймача.

8. Зміна власника, форми власності чи статусу орендного житлового будинку не є підставою для припинення договору найму (оренди) орендного житла.

9. Наймач житлового приміщення не має права передавати орендоване житлове приміщення в піднайм.

10. Наймач житлового приміщення не має права використовувати орендоване житлове приміщення для ведення господарської діяльності.

11. Збитки, заподіяні в результаті неналежного користування приміщеннями або внаслідок порушення положень законодавства або договору найму (оренди), відшкодовується наймачем.

12. Перегляд умов договору найму (оренди) житла може здійснюватися не частіше ніж один раз на рік.

13. Права та обов'язки власника або управителя та наймача виникають на підставі укладеного ними договору оренди житла та регулюються Цивільним кодексом України і цим Кодексом.

Стаття 151. Плата за найм (оренду) орендного житла

1. Плата за найм (оренду) орендного житла в орендних будинках, встановлюється договором найму (оренди) та складається з щомісячних платежів за:

- 1) користування орендним житлом;
- 2) відшкодування вартості комунальних послуг, розрахунок розміру яких здійснюється виходячи з розміру затверджених цін/тарифів та обсягів спожитих комунальних послуг відповідно до законодавства;
- 3) відшкодування витрат на утримання орендного будинку та прибудинкової території, розрахунок розміру яких здійснюється виходячи з загальної площі житла, що орендується.

Для визначення розміру плати за найм (оренду) орендного житла в орендних будинках для юридичних та фізичних осіб використовується однаковий підхід.

Розмір плати за користування орендним житлом не може включати в себе вартість отриманої вигоди від пільг, передбачених частинами п'ятою та



СЕД Мінрегіон ІТ-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

шостою статті 147 цього Кодексу, отриманих замовником або власником при новому будівництві та експлуатації орендного будинку.

Зміна розміру плати за користування орендним житлом в орендних будинках може здійснюватися не частіше ніж один раз на рік, на вимогу однієї із сторін у разі зміни методики її розрахунку, зміни тарифів і цін, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством або договором.

Власник або управитель орендного будинку зобов'язаний письмово повідомити наймача про зміну розміру плати за користування житловим приміщенням та/або зміну вартості відшкодування комунальних послуг не пізніше ніж за один місяць до зміни, надавши обґрунтування.

Плата за користування орендним житлом в муніципальних та державних орендних будинках розраховується на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне, комунальне майно та пропорції її розподілу, визначених Кабінетом Міністрів України або органами місцевого самоврядування.

Плата, отримана за користування орендним житлом в державних та муніципальних орендних будинках зараховується до відповідного державного або місцевого бюджету та може спрямовуватися на придбання, реконструкцію, нове будівництво іншого орендного житла або капітальний ремонт існуючого, за вирахуванням плати за управління орендним будинком, що зараховується на розрахунковий рахунок управителя, та частини, що спрямовується для виконання організаційних функцій, пов'язаних з передачею в управління суб'єктом, уповноваженим на укладання відповідного договору управління.

Методика розподілу плати за користування орендним житлом між відповідним бюджетом, орендодавцем і управителем для орендних будинків державної форми власності затверджується Кабінетом Міністрів України.

Пільги та субсидії на оплату комунальних послуг в орендних будинках встановлюються у порядку, визначеному законодавством.

Стаття 152. Особливості оренди нежитлових приміщень в державному орендному будинку чи муніципальному орендному будинку

1. Власник або управитель державного чи муніципального будинку (орендодавець) розміщує в місцевих офіційних друкованих засобах масової інформації на веб-сайтах органів місцевого самоврядування та на своєму офіційному веб-сайті оголошення про намір передати нежитлові приміщення в оренду, у якому зазначає характеристики нежитлових приміщень, вартість оренди та адресу, за якою приймаються заяви щодо оренди, та затвержену Кабінетом Міністрів України форму договору.

2. Фізичні та юридичні особи (орендарі), які бажають укласти договір оренди нежитлового приміщення в державному чи муніципальному орендному будинку, направляють орендодавцю заяву до якої додаються:



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

проект договору оренди, за встановленою Кабінетом Міністрів України формою;

копії установчих документів орендаря/копії сторінок паспорта для фізичної особи (сторінки 1, 2 та сторінка із зазначенням останнього місця проживання);

копія ліцензії орендаря на провадження певного виду господарської діяльності, що підлягає ліцензуванню (у разі якщо на об'єкті оренди передбачається здійснення діяльності, що підлягає ліцензуванню).

Заява подається у довільній формі, із зазначенням ідентифікаційного коду за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань для юридичних осіб/реєстраційного номеру облікової картки платника податків для фізичних осіб (крім тих, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті).

Приймання заяв про оренду здійснюється протягом 10 робочих днів після розміщення оголошення.

У разі, якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться і договір оренди укладається із заявником.

У разі надходження двох і більше заяв орендодавець оголошує конкурс на право оренди, порядок проведення якого затверджується: Кабінетом Міністрів України - для державних орендних будинків; органами, визначеними Верховною Радою Автономної Республіки Крим, - для муніципальних орендних будинків, що належать Автономній Республіці Крим; органами місцевого самоврядування - для муніципальних орендних будинків.

За результатами проведеного конкурсу орендодавець укладає договір оренди нежитлових приміщень в орендному будинку (далі – об'єкт оренди).

3. Для визначення вартості нежитлових приміщень проводиться незалежна оцінка об'єкта оренди у порядку, визначеному Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Оцінка об'єкта оренди передує укладенню договору оренди. У разі, якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження (поновлення) договору оренди проводиться оцінка об'єкта оренди.

4. Плата за найм (оренду) нежитлових приміщень в орендних будинках, встановлюється договором найму (оренди) та складається з щомісячних платежів за:

1) користування нежитловим приміщенням;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

2) відшкодування вартості комунальних послуг, розрахунок розміру яких здійснюється виходячи з розміру затверджених цін/тарифів та обсягів комунальних послуг, визначених відповідно до Закону України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» та Закону України «Про ринок електричної енергії»;

3) відшкодування витрат на утримання орендного будинку та прибудинкової території, розрахунок розміру яких здійснюється виходячи з загальної площі житла, що орендується.

Для визначення розміру плати за найм (оренду) нежитловими приміщеннями в орендних будинках для юридичних та фізичних осіб використовується однаковий підхід.

5. Передача об'єкта оренди орендодавцем орендареві здійснюється у строки і на умовах, визначених у договорі оренди.

Істотними умовами договору оренди є:

об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації);

строк дії договору;

орендна плата з урахуванням її індексації та строки її внесення;

відновлення орендованого майна та умови його повернення;

права та обов'язки сторін, у тому числі обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна;

забезпечення виконання зобов'язань за договором - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо;

порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди;

відповідальність сторін;

страхування орендарем взятого ним в оренду майна;

умови розірвання договору та звільнення приміщення.

6. Орендар сплачує орендну плату за користування нежитловими приміщеннями в будь-якому випадку навіть за той час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає і не залежали від вини орендодавця; незалежно від наслідків господарської діяльності орендаря.

7. Плата, отримана за користування об'єктом оренди в державних та муніципальних орендних будинках зараховується до відповідного державного або місцевого бюджету та спрямовується на придбання, реконструкцію, нове будівництво іншого орендного житла або капітальний ремонт існуючого, за вирахуванням плати за управління орендним будинком, що зараховується на розрахунковий рахунок управителя, та частини, що спрямовується для відшкодування вартості комунальних послуг та вартості утримання орендного



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise

вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович

Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000

Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

будинку, виконання організаційних функцій, пов'язаних з передачею в управління, суб'єктом, уповноваженим на укладання відповідного договору управління.

8. Методика розподілу орендної плати за користування нежитловими приміщеннями між відповідним бюджетом, орендодавцем і управителем для державних орендних будинків затверджується Кабінетом Міністрів України.

Методика розподілу орендної плати за користування нежитловими приміщеннями між відповідним бюджетом, орендодавцем і управителем затверджується органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим (для орендних будинків, що належать Автономній Республіці Крим), та органами місцевого самоврядування (для муніципальних орендних будинків) на тих самих методологічних засадах, як і для державних орендних будинків.

9. Орендна плата встановлюється у грошовій формі у національній валюті.

10. Поточний ремонт нежитлових приміщень, переданих в оренду, проводиться орендарем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором.

11. Капітальний ремонт нежитлових приміщень, переданих в оренду, проводиться орендодавцем цього майна за його рахунок, якщо інше не встановлено договором.

12. Ризик випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди несе орендодавець, якщо інше не встановлено договором оренди.

Орендар, який затримав повернення об'єкта оренди орендодавцю, несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження. Орендоване майно страхується орендарем на користь того учасника договору оренди, який бере на себе ризик випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди.

13. Одностороння відмова від договору оренди не допускається.

Договір оренди припиняється у разі:

закінчення строку, на який його було укладено;

банкрутства орендаря;

знищення об'єкта оренди;

ліквідації юридичної особи або припинення підприємницької діяльності фізичної особи, яка була орендарем або орендодавцем;

смерті фізичної особи-підприємця, яка була орендарем або орендодавцем.

14. Орендареві забезпечується захист його права на майно, одержане ним за договором оренди, на рівні із захистом, встановленим законодавством щодо захисту права власності.



Орендар може вимагати повернення орендованого майна з будь-якого незаконного володіння, усунення перешкод у користуванні ним, відшкодування шкоди, завданої майну громадянами і юридичними особами, включаючи орендодавця.

Стаття 153. Особливості надання комунальних послуг в орендному будинку

1. Споживачем комунальних послуг в орендному будинку є його власник, а у разі укладення ним договору управління орендним будинком - управитель.

2. Власник орендного будинку або управитель забезпечує наймачів орендного житла нежитлових приміщень в орендному будинку комунальними послугами відповідно до умов договору найму (оренди).

Власник або управитель зобов'язані забезпечити окремий облік наданих комунальних послуг для житлових, нежитлових та допоміжних приміщень відповідно.

Власник або управитель зобов'язані забезпечити розподіл рахунків постачальників комунальних послуг між наймачами/орендарями виходячи з розміру затверджених цін/тарифів та обсягів комунальних послуг, визначених відповідно до Закону України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» та Закону України «Про ринок електричної енергії».

3. До власника або управителя орендного будинку, в частині надання комунальних послуг для житлових приміщень виконавці комунальних послуг, застосовують ціни/тарифи на такі послуги, які встановлені уповноваженим органом для населення.

Стаття 154. Відповідальність за порушення вимог цього Кодексу

За порушення вимог цього Кодексу при новому будівництві та утриманні орендних будинків суб'єкти господарювання несуть дисциплінарну, цивільно-правову, адміністративну або кримінальну відповідальність у порядку, встановленому законом.

РОЗДІЛ XII ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ У БАГАТОКВАРТИРНОМУ БУДИНКУ

Стаття 155. Багатоквартирний будинок

1. Багатоквартирний будинок - житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири. У багатоквартирному будинку можуть також бути розташовані нежитлові приміщення, які є самостійними об'єктами нерухомого майна.

2. Допоміжні приміщення багатоквартирного будинку - приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців (колясочні, комори, сміттекамери, горища,



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші підсобні і технічні приміщення).

3. Нежитлове приміщення - ізольоване приміщення в багатоквартирному будинку, що не належить до житлового фонду і є самостійним об'єктом нерухомого майна.

4. Машино-місце – частина нежитлового приміщення багатоквартирного будинку, необхідна для встановлення одного автомобіля, що складається з площі горизонтальної проекції нерухомого екіпажу з додаванням розривів наближення (зон безпеки) до сусідніх екіпажів або будь-яких перешкод. Власники машино-місць є співвласниками на праві спільної часткової власності нежитлового приміщення, в якому розташоване машино-місце.

5. Прибудинкова територія - територія навколо багатоквартирного будинку, визначена на підставі відповідної містобудівної та землевпорядної документації, у межах земельної ділянки, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, що необхідна для обслуговування багатоквартирного будинку та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

Стаття 156. Законодавство про відносини власності у багатоквартирних будинках

1. Законодавство, що регулює відносини з реалізації права власності у багатоквартирних будинках, складається з Конституції України, цього Кодексу, Цивільного кодексу, інших законів України та нормативно-правових актів, що регулюють відносини у сфері власності у багатоквартирних будинках.

2. Предметом регулювання розділу 12 є відносини, що виникають в процесі реалізації прав та виконання обов'язків власників квартир та нежитлових приміщень як співвласників багатоквартирного будинку.

Стаття 157. Суб'єкти права власності у багатоквартирному будинку

1. Власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку можуть бути фізичні та юридичні особи, територіальні громади, держава.

2. Власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку

3. Якщо квартира або нежитлове приміщення належить більш як одному співвласникові, реалізація прав та виконання обов'язків співвласниками квартири або нежитлового приміщення, включаючи участь в управлінні багатоквартирним будинком, здійснюються в порядку, передбаченому законодавством для реалізації права спільної власності.



Стаття 158. Спільне майно багатоквартирного будинку

1. Спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників.

Спільне майно багатоквартирного будинку - приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав у встановленому законодавством порядку.

2. Спільне майно багатоквартирного будинку не може бути поділено між співвласниками, і такі співвласники не мають права на виділення в натурі частки із спільного майна багатоквартирного будинку.

Частка співвласника - частка, яку становить площа квартири (частини квартири) та/або нежитлового приміщення (частини нежитлового приміщення) співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

Кредитор співвласника не має права вимагати виділення частки із спільного майна багатоквартирного будинку в натурі для звернення стягнення на неї.

3. Співвласник має право вільного доступу до технічної документації на багатоквартирний будинок.

4. Замовник будівництва (нового будівництва або реконструкції, що призводить до зміни площ житлових або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку) або попередній власник будинку зобов'язаний передати паспорт об'єкта нового будівництва та один примірник технічної документації на будинок згідно з переліком, визначеним центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства, співвласникам в особі їх об'єднання або особі, уповноваженій співвласниками у передбаченому цим Кодексом порядку. У разі якщо об'єднання співвласників багатоквартирного будинку не створено та уповноважену особу не визначено, паспорт об'єкта нового будівництва та примірник технічної документації на будинок передаються управителю, якщо його обрано відповідно до закону.

5. У разі зміни форми управління багатоквартирним будинком особа, яка здійснювала управління, повинна передати наявну в неї технічну та іншу передбачену законодавством документацію на будинок особі, визначеній співвласниками такого будинку.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

У разі зміни управителя попередній управитель повинен передати наявну в нього технічну та іншу передбачену законодавством документацію на будинок новому управителю.

Стаття 159. Права співвласників багатоквартирного будинку

1. Співвласники мають право:

1) вільно користуватися спільним майном багатоквартирного будинку з урахуванням умов та обмежень, встановлених законом або рішенням співвласників;

2) брати участь в управлінні багатоквартирним будинком особисто або через представника;

3) одержувати інформацію про технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку, умови його утримання та експлуатації, витрати на утримання спільного майна багатоквартирного будинку та надходження, отримані від його використання;

4) безоплатно одержувати інформацію про суб'єктів права власності на всі квартири та нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку і площу таких квартир та приміщень у порядку і межах, визначених законом;

5) ознайомлюватися з рішеннями (протоколами) зборів співвласників, листками опитування, робити з них копії;

6) на відшкодування винною особою збитків, завданих спільному майну багатоквартирного будинку, у розмірі, що відповідає частці кожного співвласника;

7) інші права, визначені цим Кодексом.

2. Реалізація співвласником своїх прав не може порушувати права інших співвласників.

3. У разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення новий власник набуває усіх прав попереднього власника як співвласника.

Стаття 160. Обов'язки співвласників багатоквартирного будинку

1. Співвласники зобов'язані:

1) забезпечувати належне утримання та належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку;

2) забезпечувати технічне обслуговування та у разі необхідності проведення поточного і капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку;

3) використовувати спільне майно багатоквартирного будинку за призначенням;



4) додержуватися вимог правил утримання багатоквартирного будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;

5) виконувати рішення зборів співвласників;

6) забезпечувати додержання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин;

7) відшкодувати збитки, завдані майну інших співвласників та спільному майну багатоквартирного будинку;

8) додержуватися чистоти в місцях загального користування і тиші згідно з вимогами законодавства;

9) забезпечувати поточний огляд і періодичне обстеження прийнятого в експлуатацію в установленому законодавством порядку багатоквартирного будинку протягом усього життєвого циклу будинку та нести відповідальність за неналежну експлуатацію згідно із законом;

10) своєчасно сплачувати за спожиті житлово-комунальні послуги.

2. Кожний співвласник несе зобов'язання щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку пропорційно до його частки співвласника.

3. У разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення новий власник набуває усіх обов'язків попереднього власника як співвласника.

Стаття 161. Відповідальність співвласників багатоквартирного будинку

1. Співвласники несуть відповідальність за шкоду, заподіяну третім особам у результаті невиконання або неналежного виконання своїх обов'язків як співвласників. Відповідальність кожного співвласника визначається пропорційно до його частки співвласника. Співвласники не несуть відповідальності за зобов'язаннями, що виникли внаслідок дій уповноваженої особи (осіб) та/або управителя, вчинених з перевищенням наданих їм повноважень. Співвласники не несуть відповідальності за зобов'язаннями, що виникли внаслідок дій або бездіяльності управителя, що порушують умови договору управління багатоквартирним будинком.

2. Обсяг зобов'язань та відповідальності кожного співвласника за договором, який є обов'язковим для всіх співвласників, визначається пропорційно до його частки співвласника. Співвласник звільняється від відповідальності за договором, який є обов'язковим для всіх співвласників, якщо доведе, що належним чином виконав відповідні обов'язки співвласника.



3. Обсяг зобов'язань та відповідальності кожного співвласника за договором про надання комунальної послуги визначається відповідно до Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

Стаття 162. Форми управління багатоквартирним будинком

1. Управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками.

Управління багатоквартирним будинком - вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку.

За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком передаються управителю або всі функції - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).

Управитель багатоквартирного будинку (далі - управитель) - фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб.

2. Наймачі, орендарі та інші користувачі квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку можуть брати участь в управлінні багатоквартирним будинком виключно за дорученням власників таких квартир та приміщень.

Стаття 163. Прийняття рішень щодо управління багатоквартирним будинком зборами співвласників

1. Співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому цією статтею. Якщо у багатоквартирному будинку в установленому порядку цим Кодексом утворено об'єднання співвласників, проведення зборів співвласників та прийняття відповідних рішень здійснюється згідно з Розділом XIII цього Кодексу.

2. До повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про:

- 1) розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним;
- 2) визначення управителя, затвердження, зміну умов та розірвання договору з управителем;
- 3) обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників під час укладання, внесення змін та розірвання договору з управителем, здійснення контролю за його виконанням;



4) визначення повноважень управителя щодо управління багатоквартирним будинком;

5) проведення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку та затвердження вартості таких видів робіт;

6) визначення переліку та розміру витрат на управління багатоквартирним будинком;

7) відключення будинку від мереж (систем) централізованого постачання комунальних послуг у порядку, встановленому законом, і визначення системи подальшого забезпечення будинку комунальними послугами, за умови дотримання вимог законодавства про охорону навколишнього природного середовища;

8) прийняття рішення про вибір моделі організації договірних відносин з виконавцем комунальної послуги (укладення індивідуального та/або колективного договору про надання комунальної послуги).

3. Збори співвласників можуть скликатися ініціативною групою у складі не менше трьох співвласників або управителем, обраним відповідно до цього Кодексу.

Збори співвласників у прийнятих в експлуатацію новозбудованих багатоквартирних будинках можуть бути проведені після державної реєстрації права власності на більше половини квартир та нежитлових приміщень у такому будинку.

4. Ініціативна група або управитель обраний відповідно до цього Кодексу, не менше ніж за 10 календарних днів до дати проведення зборів співвласників розміщує повідомлення про проведення зборів співвласників в загальнодоступному місці при вході до кожного під'їзду багатоквартирного будинку або на інформаційному стенді у кожному під'їзді багатоквартирного будинку, а також вручає таке повідомлення в письмовій формі кожному співвласникові або направляє шляхом поштового відправлення рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку. У разі вручення повідомлення у письмовій формі співвласник засвідчує отримання такого повідомлення власноручним підписом.

5. Повідомлення про проведення зборів співвласників має містити інформацію про ініціатора проведення таких зборів, дату, місце та час їх проведення, порядок денний. До повідомлення про проведення зборів співвласників можуть додаватися додаткові матеріали або інформація, що будуть розглядатися на зборах.

За письмовою заявою співвласника, повідомлення про повідомлення про дату та місце проведення зборів співвласників надсилається йому на адресу



електронної пошти чи з використанням інших засобів телекомунікаційного зв'язку за наданими контактними даними, зазначеними у відповідній письмовій заяві.

6. Участь в зборах співвласників співвласники (їх представники) беруть особисто.

Збори співвласників може бути проведено в режимі відеоконференції з обов'язковим відеозаписом, який долучається на електронному носії до протоколу зборів.

Рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, на які зареєстровано право власності, крім рішень з питань, зазначених у пунктах 1, 5, 6, 7 частини другої цієї статті, які вважаються прийнятими зборами співвласників, якщо за них проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, на які зареєстровано право власності.

Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить 50 відсотків або більше загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, на які зареєстровано право власності, рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосувало більш як 50 відсотків загальної кількості співвласників, а рішення з питань, зазначених у пунктах 1, 5, 6 і 7 частини другої цієї статті, вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосувало більш як 75 відсотків загальної кількості всіх співвласників..

7. Рішення зборів співвласників оформляється протоколом за формою, затвердженою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики.

У протоколі обов'язково зазначається така інформація про співвласників (їх представників), які взяли участь у зборах співвласників: прізвище, ім'я, по батькові співвласника, документ, що підтверджує право власності на квартиру або нежитлове приміщення, номер квартири або нежитлового приміщення, загальна площа квартири або нежитлового приміщення, документ, що надає повноваження на голосування від імені співвласника (для представника).

Усі співвласники (їх представниками), які взяли участь як у зборах так і при письмовому опитуванні, ставлять власноручний або кваліфікований електронний підпис під відповідним варіантом голосування («за» або «проти»).

8. Якщо під час проведення зборів співвласників для прийняття рішення не набрано встановленої частиною шостою цієї статті кількості голосів "за" або "проти", проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

зборах. Письмове опитування співвласників проводиться протягом 30 календарних днів з дати проведення зборів співвласників. Якщо протягом цього строку необхідної кількості голосів «за» не набрано, рішення вважаються неприйнятими.

Письмове опитування співвласників проводиться ініціативною групою, управителем та/або та іншими співвласниками за бажанням.

Письмове опитування може проводитися щодо одного або декількох питань одночасно. Питання - це текст, у якому викладається пропозиція у вигляді резолюції, щодо якої учаснику опитування пропонується відповісти «за» або «проти». Питання повинно мати чітке і зрозуміле формулювання, що не допускає різних тлумачень.

Письмове опитування співвласників проводиться шляхом власноручного заповнення ними листків опитування, в яких зазначаються день опитування, прізвище, ім'я, по батькові співвласника, документ, що підтверджує право власності на квартиру або нежитлове приміщення, номер квартири або нежитлового приміщення, загальна площа квартири або нежитлового приміщення, документ, що надає повноваження на голосування від імені співвласника (для представників), відповідь співвласника на питання "так", "ні" або "утримався", власноручний підпис (кваліфікований електронний підпис) співвласника та особи, яка проводила опитування..

Письмове опитування співвласників може проводитися з використанням електронних документів та електронних підписів відповідно до законів України «Про електронні документи та електронний документообіг», «Про електронні довірчі послуги».

Голосування від імені співвласника представником здійснюється в порядку представництва згідно з вимогами цивільного законодавства. Кожен співвласник, який має право голосу, може реалізувати це право під час проведення такого опитування лише один раз з кожного питання, що виноситься на опитування.

Забороняється в процесі проведення письмового опитування співвласників примушувати їх до голосування за або проти прийняття відповідного рішення чи винагороджувати їх за це в будь-якій формі.

За результатами підрахунку результатів письмового опитування співвласників особи, які проводили письмове опитування, вносять його результати до протоколу зборів та підводять загальні підсумки голосування щодо всіх питань. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані на зборах співвласників, і голоси співвласників, отримані під час проведення письмового опитування.

Листки письмового опитування співвласників пронумеровуються, прошнуровуються та додаються до відповідного протоколу зборів.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

Листки опитування, що створенні у формі електронних документів, зберігаються ініціативною групою в електронній формі, про що робиться відповідна відмітка у протоколі зборів.

9. Протокол зборів співвласників з питань, зазначених у пунктах 2 і 3 частини другої цієї статті, складається не менш як у двох примірниках, один з яких зберігається в управителя, а другий передається на зберігання виконавчому комітету сільської, селищної, міської ради за місцем розташування багатоквартирного будинку, який розміщує результативну частину рішення, прийнятого зборами співвласників, на своєму офіційному веб-сайті.

Порядок зберігання виконавчими комітетами сільських, селищних, міських рад протоколів зборів співвласників та розміщення ними на офіційному веб-сайті інформації про рішення, прийняті такими зборами, встановлюється Кабінетом Міністрів України.

10. Повідомлення про рішення, прийняте зборами співвласників, не пізніше 10 днів після його прийняття надається в письмовій формі кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку, а також розміщується у загальнодоступному місці при вході до кожного під'їзду.

За письмовою заявою співвласника, повідомлення про рішення, прийняте зборами співвласників надсилається йому на адресу електронної пошти чи з використанням інших засобів телекомунікаційного зв'язку за наданими контактними даними, зазначеними у відповідній письмовій заяві.

11. Рішення зборів співвласників є обов'язковими для всіх співвласників, включаючи тих, які набули право власності на квартиру чи нежитлове приміщення після прийняття рішення.

12. За рішенням зборів співвласників повноваження щодо прийняття рішень стосовно спільного майна, яким користується лише певна група співвласників (співвласники квартир та нежитлових приміщень, розташованих в одному під'їзді або секції багатоквартирного будинку, тощо), за умови що при цьому не порушуються права інших співвласників, можуть бути передані цій групі співвласників. Такі рішення стосовно спільного майна приймаються зборами зазначеної групи співвласників у порядку, передбаченому частинами четвертою - шостою, восьмою - одинадцятою цієї статті.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень відповідної групи (під'їзд, секція багатоквартирного будинку тощо). Якщо одна особа є власником квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить 50 відсотків або більше загальної площі всіх квартир та



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

нежитлових приміщень відповідної групи (під'їзд, секція багатоквартирного будинку тощо), рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більш як 75 відсотків загальної кількості співвласників усіх квартир та нежитлових приміщень відповідної групи (під'їзд, секція багатоквартирного будинку тощо).

13. Рішення зборів співвласників може бути оскаржене в судовому порядку. Визначення результатів голосування на зборах співвласників без урахування голосів окремих співвласників, якщо набирається встановлена цим Кодексом більшість голосів «за» прийняття рішення без урахування голосів таких власників, не є підставою для визнання зборів співвласників багатоквартирного будинку нечинними, а їхніх рішень – недійсними.

14. Під час скликання та проведення зборів співвласників можуть бути створені, передані, збережені, перетворені будь які електронні документи відповідно до законів України «Про електронні документи та електронний документообіг», «Про електронні довірчі послуги»

Стаття 164. Управління багатоквартирним будинком управителем

1. Управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладається згідно з типовим договором.

2. Вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за рішенням зборів співвласників (загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) і згодою управителя та зазначається у договорі з управителем.

3. Умови договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України.

4. Істотними умовами договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком є:

- 1) перелік послуг;
- 2) вимоги до якості послуг;
- 3) права і обов'язки сторін;
- 4) відповідальність сторін за порушення договору;
- 5) ціна послуг;
- 6) порядок оплати послуг;
- 7) порядок і умови внесення змін до договору;



8) строк дії договору, порядок і умови продовження дії та розірвання договору.

5. Якщо зборами співвласників прийнято рішення про укладення договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, такий договір (зміни до нього) підписується співвласником (співвласниками), уповноваженим (уповноваженими) на це рішенням зборів співвласників. Такий договір підписується на умовах, затверджених зборами співвласників, та є обов'язковим для виконання всіма співвласниками.

Управитель протягом одного місяця після підписання з ним договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (змін до нього) зобов'язаний надати або надіслати рекомендованим листом кожному співвласнику примірник такого договору (змін до нього), завірений підписом управителя.

За заявою співвласника примірник такого договору (змін до нього) може надаватися у електронній формі. У такому випадку примірник такого договору (змін до нього) у письмовій формі не надається.

6. Договір з управителем укладається строком на три роки. Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна із сторін не повідомить письмово іншу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на наступний строк обумовлений сторонами в договорі, який не може бути менший одного року.

Якщо укладання договору з управління передбачає організацію управителем заходів з підвищення енергоефективності багатоквартирного будинку строк дії договору не може бути меншим ніж час виконання таких заходів.

До договорів, предметом яких не є управління багатоквартирним будинком, передбачене частиною шостою цієї статті, обмеження щодо строку договору не застосовується.

7. Невід'ємною частиною договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком є сертифікат Управителя про професійну атестацію на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)».

Забороняється надання послуги з управління багатоквартирним будинком без проходження професійної атестації на відповідність кваліфікаційним вимогам професії "менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків), договір укладений з порушенням даної норми є нікчемним.

Стаття 165. Витрати на управління багатоквартирним будинком

1. Витрати на управління багатоквартирним будинком включають:



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

1) витрати на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку;

2) витрати на оплату комунальних послуг стосовно спільного майна багатоквартирного будинку;

3) витрати, пов'язані з виконанням зобов'язань за кредитним договором, у разі його оформлення у встановленому порядку;

4) витрати на сплату винагороди управителю в разі його залучення;

5) інші витрати, передбачені рішенням співвласників або законом.

2. Витрати на управління багатоквартирним будинком розподіляються між співвласниками пропорційно до їхніх часток співвласника, якщо рішенням зборів співвласників або законодавством не передбачено іншого порядку розподілу витрат.

3. Невикористання власником належної йому квартири чи нежитлового приміщення або відмова від використання спільного майна не є підставою для ухилення від здійснення витрат на управління багатоквартирним будинком.

4. Зобов'язання із здійснення витрат на управління багатоквартирним будинком у разі здачі в найм (оренду) квартир та/або нежитлових приміщень державної або комунальної власності несуть наймачі (орендарі) таких квартир та/або приміщень.

РОЗДІЛ XIII ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

Стаття 166. Законодавство про об'єднання і асоціації

1. Порядок створення, реєстрація, реорганізація, діяльність та ліквідація об'єднань і асоціацій, відносини між об'єднаннями, асоціаціями, органами державної влади, органами місцевого самоврядування і господарюючими суб'єктами регулюється цим Кодексом, Цивільним та Земельним кодексами України, іншими нормативно-правовими актами та статутом об'єднання, асоціації.

Стаття 167. Мета створення об'єднання та його статус

1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - об'єднання) - юридична особа, створена власниками квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна.

Об'єднання створюється для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного



майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Об'єднання створюється як непідприємницьке товариство для здійснення функцій, визначених законом. Порядок надходження і використання коштів об'єднання визначається цим Кодексом та іншими законами України.

2. В одному багатоквартирному будинку може бути створено тільки одне об'єднання. Власники квартир та нежитлових приміщень у двох і більше багатоквартирних будинках, об'єднаних спільною прибудинковою територією, елементами благоустрою, обладнанням, інженерною інфраструктурою, можуть створити одне об'єднання, передбачивши у статуті процедуру виходу багатоквартирного будинку зі складу об'єднання.

3. Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Господарче забезпечення діяльності об'єднання може здійснюватися власними силами об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання.

4. Об'єднання є юридичною особою, що створюється відповідно до закону.

5. Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками.

6. Об'єднання відповідає за своїми зобов'язаннями коштами і майном об'єднання, від свого імені набуває майнові і немайнові права та обов'язки, виступає позивачем та відповідачем у суді. Об'єднання не несе відповідальності за зобов'язаннями співвласників

7. Майно об'єднання утворюється з:

майна, переданого йому співвласниками у власність;

одержаних доходів;

іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

Майно об'єднання є спільною сумісною власністю співвласників.

Стаття 168. Реорганізація житлово-будівельних та обслуговуючих кооперативів у об'єднання

1. Житлово-будівельні та обслуговуючі кооперативи можуть бути реорганізовані в об'єднання.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

Реорганізація відбувається за рішенням загальних зборів. Відповідно до статуту (положення) кооперативу збори можуть прийняти рішення про реорганізацію кооперативу в об'єднання. З моменту прийняття цього рішення зазначені збори вважаються установчими зборами об'єднання і далі проводяться відповідно до вимог цього Кодексу.

2. Участь в установчих зборах беруть члени житлово-будівельного кооперативу, які повністю сплатили вартість квартир і належну частку у вартості нежитлових приміщень та іншого майна і виявили таке бажання.

3. У разі сплати вартості квартир і належної частки у вартості нежитлових приміщень та іншого майна не в повному обсязі окремими членами житлово-будівельного кооперативу, вони можуть брати участь у зборах, зазначених у частинах другій і третій цієї статті, за згодою інших членів житлово-будівельного кооперативу.

4. Створені відповідно до цієї статті об'єднання звільняються від сплати реєстраційного збору.

Стаття 169. Створення об'єднання. Скликання і проведення установчих зборів об'єднання

1. Об'єднання може бути створено лише власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (багатоквартирних будинках). Установчі збори об'єднання у новозбудованих багатоквартирних будинках можуть бути проведені після державної реєстрації права власності на більше половини квартир та нежитлових приміщень у такому будинку.

Для створення об'єднання скликаються установчі збори.

Участь в установчих зборах співвласники (їх представники) беруть особисто.

Установчі збори може бути проведено в режимі відеоконференції.

Скликання установчих зборів здійснюється ініціативною групою, яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежилых приміщень.

Повідомлення про проведення установчих зборів направляється ініціативною групою не менше ніж за 10 днів до дати проведення установчих зборів. Повідомлення направляється в письмовій формі і вручається співвласнику багатоквартирного будинку під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом). У повідомленні про проведення установчих зборів зазначається, з чієї ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного.

Час і місце проведення обираються зручними для більшості можливих учасників зборів.

Установчі збори приймають рішення про створення об'єднання, затвердження його статуту, обрання складу правління, визначення голови



правління, а також рішення щодо визначення особи, уповноваженої на подання документів для проведення державної реєстрації створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

2. Установчі збори веде голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх співвласників або їх представників.

Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення відповідного співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку, на які зареєстровано право власності.

Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, кожний співвласник на установчих зборах має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники, які разом мають більше половини від загальної кількості голосів усіх співвласників.

Якщо в результаті проведення установчих зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів "за" або "проти", встановленої частиною дев'ятою цієї статті, проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на установчих зборах. Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення установчих зборів. Якщо протягом зазначеного строку необхідну кількість голосів "за" не набрано, рішення вважається неприйнятим.

Письмове опитування (у тому числі з використанням електронних документів та електронних підписів відповідно до Закону України «Про електронні документи та електронний документообіг»), під час установчих зборів об'єднання проводиться в порядку, передбаченому статтею 172 цього Кодексу.

3. Рішення приймається шляхом поіменного голосування та оформляється протоколом. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення установчих зборів, і голоси, подані під час письмового опитування. Співвласник ставить власноручний або кваліфікований електронний підпис з обранням варіанту голосування («за» або «проти») або особистої відповіді під час проведення відеоконференції за кожне питання окремо.

4. Державна реєстрація об'єднання (асоціації) проводиться у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб. Об'єднання (асоціація) вважається утвореним з дня його державної реєстрації.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

Державна реєстрація змін до статуту об'єднання проводиться у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб.

5. Протокол установчих зборів та установчі документи об'єднання підписує голова установчих зборів або інша уповноважена зборами особа.

6. У разі створення об'єднання власниками квартир та/або нежитлових приміщень у двох і більше багатоквартирних будинках голосування співвласників щодо створення такого об'єднання проводиться у порядку, передбаченому цією статтею, за кожним багатоквартирним будинком окремо. Результати голосування визначаються окремо для кожного багатоквартирного будинку.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього набрано більше половини голосів загальної кількості усіх співвласників по кожному з таких будинків, які вирішили створити об'єднання.

7. Колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку або особа, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком до створення об'єднання, у тримісячний строк з дня державної реєстрації об'єднання забезпечує передачу йому примірника технічної та іншої передбаченої законодавством документації на будинок, а також документа, на підставі якого багатоквартирний будинок прийнято в експлуатацію, технічного паспорта і планів інженерних мереж.

У разі відсутності документації на багатоквартирний будинок колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку або особа, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком до створення об'єднання, протягом півроку з дня державної реєстрації об'єднання відновлює її за власний рахунок.

8. Визначення результатів голосування на установчих зборах без урахування голосів окремих співвласників, якщо набирається встановлена цим Кодексом більшість голосів «за» прийняття рішення без урахування голосів таких співвласників, не є порушенням встановленого порядку створення юридичної особи та не є підставою для визнання установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку нечинними, а їхніх рішень – недійсними.

Стаття 170. Статут об'єднання

1. Статут об'єднання складається відповідно до типового статуту, який затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства. У статуті має бути визначено таке:

назва і місцезнаходження об'єднання;

мета створення, завдання та предмет діяльності об'єднання;

статутні органи об'єднання, їхні повноваження та порядок формування;

порядок скликання та проведення загальних зборів;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

періодичність проведення зборів;
 порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них;
 джерела фінансування, порядок використання майна та коштів об'єднання;
 порядок прийняття кошторису, створення та використання фондів об'єднання, включаючи резервні, а також порядок оплати спільних витрат;
 перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників;
 права і обов'язки співвласників;
 відповідальність за порушення статуту та рішень статутних органів;
 порядок внесення змін до статуту;
 підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) об'єднання і вирішення майнових питань, пов'язаних з цим.

2. Статут може містити також інші положення, що є істотними для діяльності об'єднання та не суперечать вимогам законодавства. Включення до статуту відомостей про склад співвласників не є обов'язковим.

Стаття 171. Асоціація об'єднань співвласників багатоквартирного будинку

1. Асоціація об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (далі - асоціація) - юридична особа, створена для представлення спільних інтересів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

До складу асоціації входять об'єднання.

2. Статут асоціації визначає відповідно до законодавства України:
 найменування, місцезнаходження асоціації;
 представництво від об'єднань;
 права і обов'язки членів асоціації;
 статутні органи асоціації, їх склад та повноваження, порядок утворення, діяльності та фінансування;
 порядок внесення змін до статуту;
 підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) асоціації і вирішення майнових питань, пов'язаних з цим.

Статут може містити інші положення, що є істотними для діяльності асоціації.

Стаття 172. Статутні органи об'єднання

1. Органами управління об'єднання є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія об'єднання.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
 вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
 Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
 Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

2. Вищим органом управління об'єднання є загальні збори.

Загальні збори скликаються і проводяться правлінням об'єднання або ініціативною групою з не менш як трьох співвласників.

Повідомлення про проведення загальних зборів має містити інформацію про ініціатора проведення таких зборів, дату, місце та час їх проведення, порядок денний. До повідомлення про проведення зборів співвласників можуть додаватися додаткові матеріали або інформація, що будуть розглядатися на зборах.

Повідомлення про проведення загальних зборів надається не пізніше ніж за 10 календарних днів до дати проведення зборів у письмовій формі під власноручний підпис співвласника або шляхом поштового відправлення рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку, а також має бути розміщено у загальнодоступному місці при вході до кожного під'їзду багатоквартирного будинку або у кожному під'їзді багатоквартирного будинку на першому поверсі.

За заявою співвласника повідомлення надається у електронній формі (у тому числі за допомогою доступу до електронної системи). У такому випадку повідомлення у письмовій формі не надається.

Загальні збори скликаються не рідше одного разу на рік.

4. Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх співвласників.

Рішення загальних зборів оприлюднюється протягом 20 календарних днів з дня проведення загальних зборів в загальнодоступному місці при вході до кожного під'їзду багатоквартирного будинку або, за наявності, на інформаційному стенді у кожному під'їзді багатоквартирного будинку. У передбачених статутом або рішенням загальних зборів випадках воно може бути надане співвласникам під власноручний або кваліфікований електронний підпис співвласника або направлене поштою (рекомендованим листом). За заявою співвласника рішення загальних зборів може бути надане у електронній формі.

Співвласники мають право знайомитися з рішеннями (протоколами) загальних зборів, затвердженими такими рішеннями документами та робити з них копії.

Рішення загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку. При цьому, загальні збори не може бути визнано незаконними, а рішення загальних зборів недійсним та/або таким, що підлягає скасуванню, з підстав визначення результатів голосування на загальних зборах без урахування голосів окремих співвласників, якщо набирається встановлена цим Кодексом більшість голосів «за» прийняття рішення без урахування голосів таких співвласників.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

5. До виключної компетенції загальних зборів співвласників відноситься:

затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього;

обрання членів правління об'єднання;

питання про використання спільного майна;

затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;

попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує зазначену в статуті об'єднання, договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;

визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;

прийняття рішення про реконструкцію та ремонт багатоквартирного будинку або про зведення господарських споруд;

визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління;

визначення обмежень на користування спільним майном;

обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном багатоквартирного будинку повністю або частково асоціації;

прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах.

6. За рішенням загальних зборів можуть бути обрані представники від об'єднання, яким зборами надаються відповідні повноваження щодо оперативного вирішення нагальних питань шляхом скликання зборів представників. Статутом визначаються порядок скликання та голосування, перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників.

Збори представників не можуть вирішувати питання, які стосуються майнових прав співвласників, погіршують умови використання майна або умови проживання.

7. Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку, на які зареєстровано право власності. Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, на які зареєстровано право власності, кожний



співвласник має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Статутом об'єднання може бути встановлено інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах.

8. Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники, які разом мають більше половини від загальної кількості голосів усіх співвласників. У статуті об'єднання може бути встановлено, що рішення про визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, порядок управління та користування спільним майном, передачу у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, а також про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники, які разом мають понад 2/3 від загальної кількості голосів усіх співвласників.

9. Рішення загальних зборів оприлюднюється протягом 30 календарних днів з дня проведення загальних зборів у порядку, передбаченому статутом об'єднання. У передбачених статутом або рішенням загальних зборів випадках воно може бути надане співвласникам під підпис або надіслане поштою (рекомендованим листом) або на адресу електронної пошти чи з використанням інших засобів телекомунікаційного зв'язку за наданими співвласниками контактними даними

10. Якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів «за» або "проти", встановленої частиною чотирнадцятою цієї статті, проводиться письмове опитування серед співвласників, які не голосували на загальних зборах. Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення загальних зборів. Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів «за» не набрано, рішення вважаються неприйнятими.

11. Письмове опитування співвласників може проводитися з використанням електронних документів та електронних підписів відповідно до Закону України «Про електронні документи та електронний документообіг». У такому разі листок опитування складається як електронний документ з накладенням на нього електронного цифрового підпису співвласника.

12. Рішення приймається шляхом поіменного голосування. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення загальних зборів, і голоси, подані під час письмового опитування. Рішення оформляється власноручним підписом (кваліфікованим електронним підписом) кожного або особистої відповіді під час проведення відеоконференції, хто проголосував, із зазначенням результату голосування ("за" чи "проти").

13. Для керівництва поточною діяльністю об'єднання з числа співвласників та/або представників співвласника обирається правління.



Правління має право приймати рішення з питань діяльності об'єднання, визначених статутом.

Правління є виконавчим органом об'єднання і підзвітне загальним зборам.

Порядок обрання та відкликання членів правління, їх кількісний склад та строки обрання встановлюються загальними зборами.

До компетенції правління відноситься:

підготовка кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;

здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно з законодавством;

розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису;

укладення договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням;

ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання;

скликання та організація проведення загальних зборів співвласників або зборів представників;

призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення.

14. Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на загальних зборах обирається з числа співвласників ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора.

Порядок діяльності ревізійної комісії та її кількісний склад затверджуються загальними зборами.

Стаття 173. Управління багатоквартирним будинком

1. Управління багатоквартирним будинком здійснює об'єднання через свої органи управління.

2. За рішенням загальних зборів функції з управління багатоквартирним будинком можуть бути передані (всі або частково) управителю або асоціації.

3. Об'єднання самостійно визначає порядок управління багатоквартирним будинком та може змінити його у порядку, встановленому цим Кодексом та статутом об'єднання.

Стаття 174. Відносини співвласників і управителя

1. Якщо функції з управління багатоквартирним будинком за рішенням загальних зборів об'єднання передано управителю, відносини з управління



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

регулюються договором, укладеним між об'єднанням і управителем, умови якого повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства.

2. Спори щодо змісту конкретного договору вирішуються за згодою сторін або у судовому порядку.

3. У разі відмови співвласника сплачувати внески і платежі на утримання та проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна об'єднання або за його дорученням управитель має право звернутися до суду.

Стаття 175. Права співвласника

1. Співвласник має право:

брати участь в управлінні об'єднанням у порядку, визначеному цим Кодексом і статутом об'єднання;

обирати та бути обраним до складу статутних органів об'єднання;

знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них виписки;

одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання;

вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства;

одержувати в установленому статутом порядку інформацію про діяльність асоціації.

2. Об'єднання на вимогу співвласника зобов'язане надати йому для ознайомлення всі свої фінансові звіти.

3. Порядок здійснення прав співвласників визначається законом.

4. Здійснення співвласником своїх прав не може порушувати права інших власників.

5. Спори щодо здійснення прав співвласників вирішуються за згодою сторін або в судовому порядку.

Стаття 176. Обов'язки співвласника

1. Співвласник зобов'язаний:

виконувати обов'язки, передбачені статутом об'єднання;

виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їхніх повноважень;

використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування приміщеннями;



забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення;

забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин;

не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників;

дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;

своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;

відшкодовувати збитки, заподіяні майну інших співвласників;

виконувати передбачені статутними документами обов'язки перед об'єднанням;

запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;

дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші згідно з вимогами, встановленими законодавством.

2. Статутом об'єднання можуть бути встановлені інші обов'язки співвласників.

Стаття 177. Права об'єднання

1. Об'єднання має право відповідно до законодавства та статуту об'єднання:

утворювати органи управління, визначати умови та розмір плати за їхню діяльність;

приймати рішення про надходження та витрати коштів об'єднання;

визначати порядок користування спільним майном відповідно до статуту об'єднання;

укладати договори;

виступати замовником робіт з капітального ремонту, реконструкції багатоквартирного будинку;

встановлювати порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;

здійснювати для виконання статутних завдань господарче забезпечення діяльності об'єднання в порядку, визначеному законом;

визначати підрядника, укладати договори про управління та експлуатацію, обслуговування, реконструкцію, реставрацію, проведення



поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення майна з будь-якою фізичною або юридичною особою;

здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків і платежів;

захищати права, представляти інтереси співвласників у судах, органах державної влади і органах влади Автономної Республіки Крим, органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності;

використовувати допоміжні приміщення у багатоквартирному будинку для потреб органів управління об'єднання;

встановлювати сервітути, здавати в оренду допоміжні приміщення та інше спільне майно багатоквартирного будинку.

2. Загальні збори об'єднання мають право делегувати асоціації, до якої входить об'єднання, частину повноважень своїх органів управління.

3. Об'єднання може стати засновником (членом) асоціації.

Стаття 178. Права об'єднання щодо забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків

1. Для забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків об'єднання має право:

робити співвласникам попередження про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання;

вимагати відшкодування збитків, заподіяних спільному майну об'єднання з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю;

вимагати від співвласників своєчасної та у повному обсязі сплати всіх встановлених цим Кодексом та статутом об'єднання внесків і платежів, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;

звертатися до суду в разі відмови співвласника відшкодувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені цим Кодексом та статутом об'єднання внески і платежі, у тому числі відрахування до резервного та ремонтного фондів;

виступати засновником (учасником) інших юридичних осіб.

2. Реалізація прав об'єднання, визначених цією статтею, здійснюється його правлінням за дорученням загальних зборів та відповідно до статуту об'єднання.

3. Загальні збори об'єднання можуть прийняти рішення про списання боргів співвласників у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна об'єднання, на суму боргу. Порядок розрахунків за ці операції визначається Кабінетом Міністрів України.



Стаття 179. Обов'язки об'єднання

1. Об'єднання відповідно до цього Кодексу та статуту зобов'язане:
 - забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна, що належить співвласникам;
 - звітувати загальним зборам про виконання кошторису об'єднання за рік;
 - забезпечувати виконання вимог статуту об'єднання;
 - виконувати свої договірні зобов'язання;
 - забезпечувати дотримання інтересів усіх співвласників при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між співвласниками витрат на експлуатацію та ремонт спільного майна;
 - припиняти дії третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками;
 - у випадках, передбачених законодавством, статутом об'єднання, представляти інтереси співвласників відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами.

2. Виконання зобов'язань об'єднанням належить до повноважень його правління відповідно до статуту об'єднання.

Стаття 180. Визначення часток внесків і платежів на утримання, експлуатацію та ремонт спільного майна

1. Частка співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.
2. Частка участі співвласника квартири та/або нежитлового приміщення визначається відповідно до його частки як співвласника квартири та/або нежитлового приміщення.
3. Спори щодо визначення частки співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, експлуатацію, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку вирішуються в судовому порядку.

Стаття 181. Кошти об'єднання

1. Кошти об'єднання складаються з:



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

залишків коштів на утримання і ремонт багатоквартирного будинку на рахунках особи, що здійснювала управління таким будинком до створення об'єднання;

внесків і платежів співвласників;

коштів, отриманих об'єднанням у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна багатоквартирного будинку;

коштів, отриманих об'єднанням як відшкодування за надані окремим категоріям громадян пільги на оплату житлово-комунальних послуг та призначені житлові субсидії;

коштів та майна, що надходять для забезпечення потреб основної діяльності об'єднання;

добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних та юридичних осіб;

коштів, залучених на умовах кредиту або позики;

коштів державного та/або місцевого бюджетів, отриманих на підставі спільного фінансування для утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення багатоквартирного будинку;

пасивних доходів;

доходів від діяльності заснованих об'єднанням юридичних осіб, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання;

коштів, отриманих з інших джерел, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання.

2. Порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів, встановлюються загальними зборами об'єднання відповідно до законодавства та статуту об'єднання.

Стаття 182. Забезпечення об'єднанням утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку

1. Для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку, включаючи поточний ремонт, утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, водопостачання та водовідведення, теплопостачання і опалення, вивезення побутових відходів, об'єднання за рішенням загальних зборів має право:

задовольняти зазначені потреби самостійно шляхом самозабезпечення;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

визначати управителя, виконавців окремих житлово-комунальних послуг, з якими усі співвласники укладають відповідні договори;

виступати колективним споживачем (замовником) усіх або частини житлово-комунальних послуг.

2. Питання самостійного забезпечення об'єднанням експлуатації та утримання багатоквартирного будинку та користування спільним майном у такому будинку регулюються Господарським кодексом України в частині господарчого забезпечення діяльності негосподарюючих суб'єктів.

3. Самостійне забезпечення об'єднанням утримання і експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у багатоквартирному будинку може здійснюватися безпосередньо співвласниками, а також шляхом залучення об'єднанням фізичних та юридичних осіб на підставі укладених договорів.

4. Газо- та електропостачання квартир та нежитлових приміщень здійснюється на підставі договорів між їх власниками і газо- та електропостачальними організаціями відповідно до вимог законодавства.

5. Договори з управителем укладаються об'єднанням відповідно до закону.

6. Для фінансування самозабезпечення об'єднання співвласники сплачують відповідні внески і платежі в розмірах, установлених загальними зборами об'єднання. За згодою правління окремі співвласники можуть у рахунок сплати таких внесків і платежів виконувати окремі роботи.

7. Об'єднання оплачує холодну та гарячу воду, теплову та електричну енергію, природний газ, комунальні послуги за цінами (тарифами), встановленими для населення, крім частини таких послуг, що оплачуються власниками нежитлових приміщень.

8. З метою надання населенню, що проживає в багатоквартирних будинках, в яких створено об'єднання, пільг та субсидій для відшкодування витрат на управління багатоквартирним будинком внески і платежі визначаються у розмірах, затверджених загальними зборами об'єднання, але не більше встановленого згідно із законодавством граничного розміру відповідних витрат.

9. З метою надання населенню, що проживає в багатоквартирних будинках, у яких створено об'єднання, пільг та субсидій для відшкодування витрат на оплату комунальних послуг визначається розмір внесків (платежів) на відповідні потреби, затверджений загальними зборами об'єднання, але не більше найвищого у відповідному населеному пункті тарифу на відповідні комунальні послуги, встановленого відповідним державним органом або органом місцевого самоврядування для суб'єктів господарювання.



Стаття 183. Внески на утримання і ремонт приміщень

1. Утримання і ремонт приміщень, які перебувають у власності, здійснюються відповідно до законодавства України.

2. Власник квартири та/або нежитлового приміщення зобов'язаний відповідно до законодавства забезпечити використання, утримання, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт приміщень або їх частин без завдання шкоди майну і порушення прав та інтересів інших співвласників.

3. Внески на утримання і ремонт приміщень або іншого майна, що перебуває у спільній власності, визначаються статутом об'єднання та/або рішенням загальних зборів.

4. Власник, який заподіяв збитки майну, що перебуває у спільній сумісній власності або власності інших співвласників, зобов'язаний відшкодувати заподіяні збитки в повному обсязі. Власник несе відповідальність за збитки, заподіяні будь-якою особою, яка проживає у квартирі або користується нежитловим приміщенням, що йому належить. Відшкодування збитків може здійснюватися у грошовій чи в іншій формі за згодою сторін або за рішенням суду.

Стаття 184. Порядок виконання об'єднанням делегованих повноважень

1. Органи місцевого самоврядування в порядку, визначеному законом, можуть делегувати об'єднанню, яке управляє багатоквартирним будинком, повноваження по здійсненню розрахунків щодо передбачених законом пільг та субсидій окремим категоріям громадян по оплаті житлово-комунальних послуг, спожитої електроенергії.

2. Делеговані повноваження здійснюються в обсязі, необхідному для повного і своєчасного відшкодування витрат співвласників житлових приміщень, наймачів і орендарів житлових приміщень, шляхом:

передачі об'єднанню встановлених державних дотацій на фінансування витрат на експлуатацію, поточний і капітальний ремонт житлового фонду, субсидій на житлово-комунальні послуги, компенсаційних коштів за надані пільги по оплаті житлово-комунальних послуг окремим категоріям громадян;

надання компенсації (субсидії) на оплату житла і комунальних послуг окремим категоріям громадян з числа власників квартир та/або нежитлових приміщень, наймачів і орендарів відповідно до законодавства.

3. У разі несвоєчасного перерахування на відповідні рахунки коштів за встановлені законодавством дотації, компенсації (субсидії) на оплату житла і комунальних послуг підприємства, організації, що надають житлово-комунальні послуги, можуть звертатися з позовом до суду про безспірне стягнення коштів з платників, які мають сплачувати зазначені дотації, компенсації (субсидії).



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

Стаття 185. Оренда приміщень у багатоквартирному будинку

1. Власник приміщення у багатоквартирному будинку, в якому створене об'єднання, може здати його в оренду для проживання фізичній особі або для здійснення господарської, підприємницької та іншої не забороненої законом діяльності фізичній або юридичній особі, якщо така діяльність не суперечить встановленим нормам використання приміщень у житлових будинках та не завдає шкоди інтересам власників (користувачів) і навколишньому середовищу.

За необхідності може бути здійснене переведення приміщення у нежитлове на термін дії договору оренди або постійно у порядку, встановленому законодавством.

2. Об'єкти, що належать до спільного майна багатоквартирного будинку, можуть за рішенням загальних зборів об'єднання передаватися в користування, у тому числі на умовах оренди, фізичним та юридичним особам за умови, що не будуть погіршені умови експлуатації багатоквартирного будинку.

3. Орендар має бути ознайомлений із статутом об'єднання, правами та обов'язками співвласників.

4. У разі необхідності проведення будівельних робіт заінтересована сторона отримує відповідні дозволи згідно з законодавством.

5. Не допускається передача в оренду квартири або нежитлового приміщення для ведення господарської, підприємницької та іншої діяльності, якщо це буде суперечити інтересам або обмежувати права інших власників (користувачів) приміщень.

6. Спори щодо укладення, виконання або припинення договору оренди приміщення для зазначеної діяльності вирішуються за згодою сторін або у судовому порядку.

Стаття 186. Страхування спільного майна

1. У порядку, передбаченому статутом, правління об'єднання може здійснювати страхування спільного майна від будь-яких видів ризику та прямих збитків.

2. Співвласники - власники квартир та/або нежитлових приміщень здійснюють страхування належних їм приміщень самостійно.

За наявності страхового випадку страхова сума виплачується об'єднанню або спеціально призначеному довіреному представникові для наступного використання в інтересах співвласників відповідно до статуту об'єднання.

Страхові виплати, отримані для компенсації збитків від нещасного випадку, в першу чергу використовуються на відновлення та ремонт.



Стаття 187. Ліквідація об'єднання

1. Об'єднання (асоціація) вважається припиненим з дня внесення про це відповідного запису до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців.

2. Об'єднання ліквідується у разі:

придбання однією особою всіх приміщень у багатоквартирному будинку;
прийняття співвласниками рішення про ліквідацію об'єднання;
ухвалення судом рішення про ліквідацію об'єднання.

2. У разі ліквідації об'єднання кошти, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, розподіляються між усіма співвласниками пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку, що перебувають у їхній власності.

При цьому здійснюється залік заборгованості кожного співвласника перед об'єднанням відповідно до статуту цього об'єднання. Якщо співвласник має борг перед цим об'єднанням, сума якого перевищує суму його частки в майні, і відмовляється сплатити цей борг, спір вирішується у судовому порядку.

Стаття 188. Відповідальність за порушення законодавства про об'єднання

1. Особи, винні у:

недотриманні вимог цього Кодексу;
порушенні прав власників (користувачів), їх об'єднань і асоціацій;
порушенні статуту об'єднання та протидії його виконанню;
створенні, організації діяльності або ліквідації об'єднання з порушенням законодавства, державних стандартів і норм;
незаконному привласненні майна, що перебуває у спільній власності;
недотриманні умов договорів, укладених відповідно до цього Кодексу,
- несуть цивільну, кримінальну, адміністративну відповідальність відповідно до закону.

2. Законами України може бути встановлена відповідальність і за інші види правопорушень.

РОЗДІЛ XIV ОБ'ЄДНАННЯ ВЛАСНИКІВ З ОБМЕЖЕНОЮ ПРАВОМОЖНІСТЮ



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

Стаття 189. Об'єднання власників

У кожному багатоквартирному будинку, що вводиться в експлуатацію, з моменту продажу першого приміщення створюється об'єднання власників (ОВ).

ОВ утворюється без створення юридичної особи та наділяється обмеженою правомочністю, що передбачає виключно здійснення дій з прийняття рішень з управління багатоквартирним будинком та представлення інтересів співвласників у правовідносинах з управителем.

Організаційні засади діяльності ОВ регулюються розділом XIII цього Кодексу з особливостями. Встановленими цим розділом.

Стаття 190. Управління будинком б'єднання власників

На етапі проектування багатоквартирного будинку забудовник повинен скласти, а замовник будівництва затвердити описовий перелік спільного майна такого будинку та індивідуальної власності (житлових і нежитлових приміщень) без зазначення їх вартості. Такий описовий перелік є невід'ємною частиною проектної документації, а після введення будинку в експлуатацію – технічного паспорту.

Першого управителя у багатоквартирному будинку, що вводиться в експлуатацію, призначає замовник будівництва з числа управителів, що відповідають вимогам законодавства, на термін що закінчується не раніше ніж за рік до спливу гарантійного строку на об'єкт будівництва.

Договір про надання послуг з управління з призначеним замовником будівництва управителем від імені співвласників підписує голова правління ОВ.

Такий договір укладається за формою та на умовах, погоджених між управителем та замовником будівництва, та мають відповідати умовам Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, затвердженого Кабінетом Міністрів України.

Зміна умов договору або припинення дії договору з управителем до закінчення терміну договору можливі якщо з цього питання до управителя письмово звертаються співвласники, що мають більше 25% голосів. В цьому випадку управитель зобов'язаний організувати загальні збори. У разі відсутності домовленості між сторонами спірні питання вирішуються у судовому порядку.

У разі розірвання ОВ договору про надання послуг з управління з управителем, призначеним замовником будівництва, та не обрання співвласниками іншого управителя протягом більше ніж 2 місяці орган місцевого самоврядування призначає (без проведення конкурсу) тимчасового



управителя. Договір з таким управителем укладається строком на рік на умовах погоджених органом місцевого самоврядування та управителем і мають відповідати положенням Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

РОЗДІЛ XV ОЦІНКА ВІДПОВІДНОСТІ (СЕРТИФІКАЦІЯ) ДІЯЛЬНОСТІ З УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМИ БУДИНКАМИ

Стаття 191. Оцінка відповідності (сертифікація) діяльності з управління багатоквартирними будинками

1. Діяльність з управління багатоквартирними будинками здійснюється управителем багатоквартирного будинку на підставі Сертифікату відповідності (далі - Сертифікат).

Сертифікат видається на відповідність вимогам до управителя багатоквартирного будинку, визначеним центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері житлово-комунального господарства.

2. Під діяльністю з управління багатоквартирними будинками розуміються виконання робіт і (або) надання послуг з управління багатоквартирним будинком, або які здійснюються об'єднанням співвласників (власників) житлових будинків, житлових, житлово-будівельних кооперативів самостійно.

3. До відносин, пов'язаних із здійсненням сертифікації діяльності з управління багатоквартирними будинками, застосовуються Закони України «Про житлово-комунальні послуги», «Про акредитацію органів з оцінки відповідності», «Про стандартизацію», «Про технічні регламенти та оцінку відповідності», «Про освіту», «Про вищу освіту», «Про професійний розвиток працівників» з урахуванням особливостей, встановлених цим Кодексом.

4. Сертифікація діяльності з управління багатоквартирними будинками включає в себе діяльність органів з оцінки відповідності, що видають Сертифікат відповідності, та нагляд за сертифікаційною діяльністю з управління багатоквартирними будинками, який здійснює центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства та його територіальні органи.

5. Сертифікація діяльності з управління багатоквартирними будинками здійснюється на відповідність нормам, нормативам, стандартам, порядкам та правилам, встановленим до певних видів житлово-комунальних послуг та якості їх надання.

6. Сертифікат відповідності стосовно здійснення діяльності з управління багатоквартирними будинками видається незалежними органами з



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

оцінки відповідності (ООВ), акредитованими Національним агентством з акредитації України (НААУ), на підставі відповідного рішення. До складу групи НААУ з акредитації та/або планового нагляду за діяльністю акредитованого ООВ може (має) входити представник державного органу, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства та/або його територіальних органів.

7. Підставою для припинення діяльності з управління багатоквартирними будинками є:

1) ліквідація суб'єкту, що здійснює діяльність з управління багатоквартирними будинками;

2) закінчення строку дії сертифіката та неотримання органом сертифікації від атестованої особи заяви про повторну сертифікацію (ресертифікацію);

3) відповідне рішення, яке набрало законної сили, державного органу, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства та/або його територіальних органів;

4) рішення суду, яке набрало законної сили, стосовно питань сертифікації та/або визнання чинності сертифікату управителя багатоквартирним будинком, дії якого призвели до негативних наслідків під час комплексного обслуговування об'єкта.

Стаття 192. Порядок прийняття рішення про видачу або про відмову у видачі Сертифікату

1. Процедура сертифікації, правила та умови видачі Сертифікату, призупинення його дії та/або анулювання, а також порядок продовження терміну дії Сертифікату визначаються Кабінетом Міністрів України.

2. Сертифікат видається строком на 3 (три) роки. Сертифікат не підлягає передачі третім особам.

3. Підставою для відмови претендентові у видачі Сертифікату є:

1) встановлене в ході перевірки заяви про надання Сертифікату та доданих до неї документів невідповідність претендента встановлених для проходження сертифікації вимогам;

2) наявність у поданих претендентом на отримання Сертифікату заяви про його отримання та документів, які додаються до неї, недостовірної інформації.

Стаття 193. Вимоги до проходження сертифікації діяльності з управління багатоквартирними будинками

1. Кваліфікаційними вимогами, що висуваються до суб'єктів, які здійснюють підприємницьку діяльність з управління багатоквартирними будинками, для проходження сертифікації є:



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

1) реєстрація претендента на отримання сертифікату як юридичної особи або фізичної особи - підприємця на території України згідно чинного законодавства.

2) відсутність статусу «призупинений» або «анульований» наявного та/або виданого раніше сертифікату суб'єкта, що здійснює управління багатоквартирним будинком, в Реєстрі «сертифікованих осіб». За умови наявності статусу сертифікату «призупинений» або «анульований» можливість проведення процедури повторної сертифікації та/або відновлення дії сертифікату визначається органом з оцінки відповідності (ООВ) спільно з державним органом, що здійснює контроль в сфері житлово-комунального господарства та нагляд за сертифікаційною діяльністю з управління багатоквартирними будинками;

3) наявність у посадової особи (керівника юридичної особи та/або його філії або фізичної особи-підприємця, які здійснюють управління багатоквартирним будинком), на яку покладено відповідальність за дотримання вимог до забезпечення належного утримання спільного майна в багатоквартирному будинку і щодо якої застосовано адміністративне покарання, Кваліфікаційного сертифікату за рівнем 1 (кваліфікаційні вимоги до особи, яка приймає управлінські рішення стосовно діяльності з управління багатоквартирним будинком);

4) відсутність у посадової особи (керівника юридичної особи та/або його філії або фізичної особи-підприємця, які здійснюють управління багатоквартирним будинком), незнятої або непогашеної судимості за злочини, що передбачені в главі VI, VII Кримінального кодексу України;

5) наявність у фахівців юридичної особи та/або його філії або фізичної особи-підприємця, що здійснюють управління багатоквартирним будинком, які безпосередньо виконують функції з обслуговування та управління багатоквартирним будинком, Кваліфікаційного сертифікату за рівнем 2. Кількість фахівців (зазначеної кваліфікації) юридичної особи, що здійснює управління багатоквартирним будинком, має забезпечити належне обслуговування та управління (всього обсягу) багатоквартирним будинком, що визначається відповідними нормами та стандартами;

6) наявність у юридичної особи та/або його філії або фізичної особи-підприємця, що здійснюють управління багатоквартирним будинком, страхового полісу професійної відповідальності;

7) інші вимоги, встановлені центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері житлово-комунального господарства.

2. Перелік значних порушень сертифікаційних вимог та важкість їх наслідків визначаються державним органом виконавчої влади, що реалізує



державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства та його територіальні органи.

Стаття 194. Здійснення професійної атестації (сертифікації) персоналу, задіяного в наданні послуги з управління багатоквартирними будинками

1. Перевірка та підтвердження кваліфікації особи, яка претендує на отримання кваліфікаційного сертифікату (далі - кандидат), здійснюється шляхом проходження ним професійної атестації (сертифікації) персоналу. Професійна атестація (сертифікація) персоналу передбачає аналіз і перевірку відповідності кандидата кваліфікаційним вимогам щодо базової освіти, досвіду роботи, теоретичної підготовки та перевірку та оцінку наявності необхідних знань та практичних навичок, що висуваються до працівників певної професії.

2. Професійна атестація (сертифікація) персоналу, задіяного в наданні послуги з управління багатоквартирними будинками, здійснюються на відповідність кваліфікаційним вимогам та/або професійного стандарту професій:

«менеджер (управитель) підприємства житлово-комунального господарства» (рівень 1);

«менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)» (рівень 2).

3. Порядок здійснення професійної атестації фізичних осіб на відповідність кваліфікаційним вимогам та/або професійного стандарту за професіями «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)» та «менеджер (управитель) підприємства житлово-комунального господарства» визначається Кабінетом Міністрів України.

4. Посадова особа/ посадові особи (керівник юридичної особи та/або його філії або фізична особа-підприємець, які здійснюють управління багатоквартирним будинком), на яку/які покладено відповідальність за дотримання вимог до забезпечення належного утримання спільного майна в багатоквартирному будинку зобов'язана/ зобов'язані мати кваліфікаційний сертифікат за професією «менеджер (управитель) підприємства житлово-комунального господарства» (рівень 1).

5. Управитель багатоквартирного будинку зобов'язаний мати у штаті (або за трудовим договором) щонайменше одного найманого працівника, який безпосередньо виконує функції з обслуговування та управління багатоквартирним будинком та пройшов професійну атестацію на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)» (рівень 2).

6. До професійної атестації не допускаються особи, інформація про яких міститься в «Реєстрі сертифікованих осіб» із кваліфікаційним сертифікатом, що має статус «призупинений» або «анульований». У разі



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

анулювання кваліфікаційного сертифікату подання заявки на повторну сертифікацію можливе не раніше ніж за півроку з дати анулювання кваліфікаційного сертифікату.

7. Професійну атестацію (сертифікацію) персоналу, задіяного в наданні послуги з управління багатоквартирними будинками, здійснюють органи із сертифікації персоналу (ОСП), акредитовані в Національному агентстві з акредитації України (НААУ) на відповідність вимогам національних та міжнародних стандартів, які регламентують діяльність органів із сертифікації персоналу.

8. Професійна атестація здійснюється на платній основі. Вартість робіт (послуг) та порядок внесення плати за здійснення професійної атестації визначаються на договірних засадах.

9. Кваліфікаційний сертифікат певного рівня видається за умови, що кандидат пройшов професійну атестацію (сертифікацію) персоналу згідно визначеного порядку. Невиконання претендентом вимог та умов проходження професійної атестації (сертифікації) персоналу є підставою для прийняття рішення про відмову у видачі кваліфікаційного сертифікату. Рішення про відмову у видачі кваліфікаційного атестата може бути оскаржене в суді.

10. Кваліфікаційний сертифікат за професією «менеджер (управитель) підприємства житлово-комунального господарства» (рівень 1) видається на п'ять років. Кваліфікаційний атестат за професією «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)» (рівень 2) видається на три роки.

11. Кваліфікаційний сертифікат анулюється у разі:

1) отримання кваліфікаційного сертифіката з використанням недостовірних документів;

2) набрання законної сили рішення суду стосовно атестованого (сертифікованого) управителя багатоквартирного будинку, що передбачає покарання за злочини, що передбачені в Глава VI, VII Кримінального кодексу України;

3) набрання законної сили рішення державного органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства та/або його територіальних органів стосовно атестованого (сертифікованого) управителя багатоквартирного будинку щодо питань сертифікації та/або визнання чинності кваліфікаційного сертифікату.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

Стаття 195. Здійснення контролю за діяльністю в житловій сфері, що стосується оцінки відповідності (сертифікації)

1. До відносин, пов'язаних із здійсненням контролю за діяльністю з сертифікації управління багатоквартирними будинками, застосовуються положення Законів України «Про захист прав споживачів», «Про акредитацію органів з оцінки відповідності» та цього Кодексу.

2. Контроль за дотриманням органами з оцінки відповідності (ООВ) вимог цього Кодексу та законодавства стосовно сертифікації діяльності з управління багатоквартирними будинками здійснюється державним органом, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства та його територіальні органи.

Стаття 196. Реєстри, що містять відомості щодо оцінки відповідності (сертифікації) в сфері управління багатоквартирними будинками

1. Відомості про оцінку відповідності (сертифікацію) діяльності з управління багатоквартирними будинками, про сертифікованих управителів багатоквартирного будинку, які здійснюють та/або здійснювали свою діяльність в житловій сфері, містяться в наступних реєстрах:

1) Реєстр сертифікованих осіб;

2) Реєстр органів з оцінки відповідності (ООВ), які мають повноваження на проведення сертифікації в сфері житлово-комунального господарства;

3) Реєстр порушень;

2. Реєстр сертифікованих осіб здійснює облік та наповнення інформацією про осіб, діяльність яких пов'язана з управлінням багатоквартирного будинку, через формування переліку:

1) управителів багатоквартирного будинку які здійснюють та/або здійснювали діяльність з управління багатоквартирними будинками (з визначенням статусу сертифікату: «дійсний», «призупинений», «анульований»);

2) осіб, що пройшли професійну атестацію (сертифікацію персоналу) з відомостями про рівень Кваліфікаційного сертифікату «менеджера (управителя)» (з визначенням статусу сертифікату: «дійсний», «призупинений», «анульований»);

3. Реєстр сертифікованих осіб формує та веде державний орган, що формує та реалізує державну політику у житловій сфері

4. Порядок та правила формування, ведення та внесення змін в Узагальнений реєстр сертифікованих осіб визначається Кабінетом міністрів України;



5. Реєстр органів з оцінки відповідності це реєстр органів які мають повноваження на проведення сертифікації в сфері житлово-комунального господарства, мають в своєму складі інформацію про ОБВ, що здійснюють:

сертифікацію суб'єктів, які здійснюють та/або здійснювали діяльність з управління багатоквартирними будинками;

професійну атестацію (сертифікацію) персоналу задіяного в наданні послуги з управління багатоквартирними будинками.

6. Реєстр органів з оцінки відповідності формує та веде державний орган, що формує та реалізує державну політику у житловій сфері.

7. Реєстр порушень містить інформацію стосовно порушень дотримання вимог дотримання законодавства з управління багатоквартирними будинками.

8. Реєстр порушень формує та веде державний орган, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства.

РОЗДІЛ XVI ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНІ КООПЕРАТИВИ

Стаття 208. Житлово-будівельні кооперативи

1. Житлово-будівельний - юридична особа, утворена фізичними та/або юридичними особами, які добровільно об'єдналися на основі членства з метою з метою забезпечення житлом членів кооперативу і членів їх сімей шляхом нового будівництва багатоквартирного жилого будинку (будинків).

2. Будинок, споруджений житлово-будівельним кооперативом, є його власністю.

3. Член житлово-будівельного кооперативу має право володіння і користування, а за згодою кооперативу і розпоряджання квартирою, яку він займає в будинку кооперативу, якщо він не викупив її.

4. У разі викупу квартири член житлового-будівельного кооперативу стає її власником.

5. Право власності на викуплені квартири підлягає реєстрації у встановленому законом порядку.

Стаття 209. Законодавство про житлово-будівельні кооперативи

1. Діяльність житлово-будівельних кооперативів регулюється Цивільним, Господарським, Земельним кодексами України, Законом України «Про кооперацію» іншими нормативно-правовими актами та статутом житлово-будівельного кооперативу з урахуванням особливостей, визначених цим Кодексом.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

Стаття 210. Особливості управління житловим будинком житлово-будівельного кооперативу

1. Житлово-будівельний кооператив є замовником нового будівництва житлового будинку.

2. Житлово-будівельний кооператив забезпечує підключення закінченого об'єкта нового будівництва, прийнятого в експлуатацію, до інженерних мереж.

3. Житлово-будівельний кооператив здійснює управління будинком кооперативу через свої органи управління, визначені статутом, за рахунок коштів членів кооперативу та інших власників (користувачів) квартир та нежитлових приміщень будинку.

Відносини між житлово-будівельним кооперативом та власниками (користувачами) квартир та/або нежитлових приміщень у будинку житлово-будівельного кооперативу, які не є членами житлово-будівельного кооперативу регулюються статутом кооперативу.

Плата за користування комунальними послугами (послуги з постачання та розподілу природного газу, постачання та розподілу електричної енергії, постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення, поводження з побутовими відходами) провадиться за тарифами, встановленими для населення, крім оплати таких послуг власниками (користувачами) нежитлових приміщень у будинку житлово-будівельного кооперативу.

3. Житлово-будівельний кооператив здійснює управління житловим будинком житлово-будівельного кооперативу до державної реєстрації права власності на всі квартири та нежитлові приміщення у будинку.

Після державної реєстрації права власності на всі квартири та нежитлові приміщення у будинку власники квартир та нежитлових приміщень у будинку житлово-будівельного кооперативу зобов'язані прийняти рішення щодо обрання форми управління цим будинком, визначеної цим Кодексом.

Якщо форму управління у житловому будинку житлово-будівельного кооперативу не обрано протягом шести місяців з дня оформлення права власності на всі квартири та нежитлові приміщення органами місцевого самоврядування приймається рішення про призначення управителя у порядку, визначеним цим Кодексом. Надання послуг з управління цим будинком управителем призначеним за результатом конкурсу здійснюється відповідно до закону.



РОЗДІЛ XVII ГУРТОЖИТКИ ТА ЖИТЛОВІ ПРАВА ЇХ МЕШКАНЦІВ

Стаття 211. Гуртожитки

1. Гуртожитки – збудовані, реконструйовані з дотриманням вимог законодавства, порядків, норм та правил у будівництві житлові будинки.

2. У цьому Кодексі терміни вживаються у таких значеннях:

1) допоміжні приміщення у гуртожитку - приміщення у гуртожитку, призначені для забезпечення експлуатації гуртожитку як житлового комплексу та побутового обслуговування і задоволення санітарно-гігієнічних потреб його мешканців (кухні, санвузли, сходові клітки, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні (позакімнатні) коридори, колясочні, кладові, сміттєзбірні камери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші технічні приміщення);

2) житлові приміщення у гуртожитку - приміщення у гуртожитку (житлові кімнати, житлові блоки чи житлові секції), призначені та придатні відповідно до вимог законодавства до житла, призначеного для постійного проживання у ньому;

3) житлова кімната у гуртожитку - окреме опалюване приміщення у гуртожитку, призначене та придатне для постійного проживання у ньому;

4) житловий блок чи житлова секція (осередок) гуртожитку – група житлових кімнат (двох і більше) гуртожитку, об'єднаних підсобними приміщеннями (ванна, вбиральня, душова, приміщення для прання, кухня, комора, а також передпокій, коридор тощо) загального користування, мешканці яких мають змогу користуватися допоміжними приміщеннями у гуртожитку. Належність відповідних приміщень до жилого блоку чи жилої секції визначається проектною документацією на гуртожиток;

5) ліжко-місце - умовна частина площі житлової кімнати у гуртожитку, визначена та виділена для тимчасового проживання в ньому одночасно декількох осіб однієї статі, не пов'язаних між собою сімейними та/або родинними стосунками. Площа одного ліжко-місця визначається власником гуртожитку з розрахунку на одну особу для кожного типу гуртожитку та не може бути меншою за розмір, визначений відповідно до санітарних норм, затверджених згідно із законодавством;

6) нежитлові приміщення у гуртожитку - приміщення адміністративного, господарського та іншого призначення (для проведення культурно-масових заходів, навчання, спортивних занять, відпочинку, громадського харчування, медичного і побутового обслуговування тощо) у структурі житлового будинку - гуртожитку, але не належать (не віднесені) до житлових приміщень і є самостійними об'єктами цивільно-правових відносин.



Гуртожитки призначаються для проживання робітників, службовців, здобувачів освіти, а також інших категорій громадян та іноземців, осіб без громадянства, які перебувають в Україні на правових підставах, на період роботи, навчання, перенавчання, підвищення кваліфікації у закладах освіти, а також використання гуртожитків, віднесених до житлового фонду спеціального призначення, визначеного цим Кодексом.

3. Житлові будинки реєструються як гуртожитки органами місцевого самоврядування.

Стаття 212. Гуртожитки спеціального призначення

1. До гуртожитків спеціального призначення належать спеціально споруджені, або переобладнані для цієї мети житлові будинки, а саме:

соціальні гуртожитки;

гуртожитки, призначені для проживання осіб, які звільнені з місць позбавлення волі і не мають житла, після прибуття до обраного місця проживання на період до його отримання,

гуртожитки, призначені для проживання осіб, які потребують медичної допомоги у зв'язку із захворюванням на туберкульоз;

гуртожитки, з фондів житла для тимчасового проживання, які 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, а також 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.

Стаття 213. Порядок надання житлового приміщення у гуртожитку

1. Порядок надання житлових приміщень у гуртожитках визначається цим Кодексом та Примірним положенням про користування гуртожитками, затвердженим Кабінетом Міністрів України.

2. Порядок надання житлових приміщень у гуртожитках спеціального призначення визначається органами місцевого самоврядування.

3. Надання житлового приміщення в користування здобувачів освіти у період навчання, перенавчання, підвищення кваліфікації у закладах освіти визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сферах освіти і науки, наукової, науково-технічної діяльності.

Стаття 214. Ордер на житлову площу в гуртожитку

1. На підставі рішення про надання житлової площі в гуртожитку адміністрація підприємства, установи, організації, орган місцевого



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

самоврядування, у власності, господарському віданні, оперативному управлінні якого перебуває такий гуртожиток, видає громадянину ордер, який є єдиною підставою для вселення на надану житлову площу в гуртожитку, крім гуртожитків, визначених в абзацах другому-четвертому частини першої статті 212 Кодексу.

Стаття 215. Правові підстави вселення та користування житловим приміщенням у гуртожитку

1. Право вселення та користування (використання) житловим приміщенням у гуртожитку виникає на підставі:

1) договору найму житлового приміщення, укладеного на підставі ордера, виданого згідно з пунктом першим статті 214 Кодексу;

2) договору найму (оренди) житла, укладеного згідно із статтями 810, 811-813 Цивільного кодексу України, - у випадках, визначених цим Кодексом.

Стаття 216. Порядок користування гуртожитками

1. Порядок користування житловими приміщеннями у гуртожитках, а також особливості розподілу житлово-комунальних послуг у гуртожитках визначається Примірним положенням про користування гуртожитками, затвердженим Кабінетом Міністрів України.

Громадяни, які на законних підставах зареєстровані за місцем проживання у гуртожитку та фактично проживають у ньому, мають право, за наявності згоди власника гуртожитку та викликаню невідкладною необхідністю, або непридатності для проживання здійснювати за власні кошти ремонт житлових та допоміжних приміщень у гуртожитку з наступним відшкодуванням вартості ремонту або зарахування її в рахунок оплати договору найму. За згодою громадян яким не проведено відшкодування або зарахування відшкодування вартості ремонту договір найму продовжується до повного погашення такої заборгованості з можливістю продовження даного договору. Громадяни які здійснили за власні кошти ремонт житлових та допоміжних приміщень у гуртожитку мають першочергове право на продовження договору найму у гуртожитку відповідно до вимог цього Кодексу.

2. Порядок користування житловою площею в спеціальних гуртожитках для проживання осіб, які звільнені з місць позбавлення волі і не мають житла, після прибуття до обраного місця проживання на період до його отримання, а також осіб, які потребують медичної допомоги у зв'язку із захворюванням на туберкульоз, визначається органом місцевого самоврядування, у віданні, користуванні якого перебувають такі гуртожитки.

3. Користування житловими приміщеннями в гуртожитках, що перебувають у власності, у процесі реалізації прав та виконання обов'язків їх власників здійснюється відповідно до цього Кодексу та інших актів цивільного законодавства, що регулюють відносини права власності.



4. Користування закріпленою за гуртожитками прибудинковою територією здійснюється в порядку та на умовах, передбачених Земельним кодексом України.

Стаття 217. Примірне положення про користування гуртожитками

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

2. Відповідно до Примірного положення про користування гуртожитками органи державної влади, органи місцевого самоврядування, власники гуртожитків після консультацій з громадськістю (громадськими організаціями, 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 218. Надання соціального житла мешканцям гуртожитку

1. У випадку, передбаченому статтею 31 цього Кодексу, взяття на квартирний облік та надання відповідним громадянам соціального житла здійснюється тим органом місцевого самоврядування, який представляє інтереси територіальної громади, на території якої розташовано гуртожиток, в якому вони зареєстровані та проживають.

2. Виконавчий орган відповідної місцевої ради на підставі рішення ради про надання соціального житла мешканцям гуртожитку видає згідно з чинним законодавством ордери, які є єдиною підставою для вселення у надане соціальне житло.

3. Кожний повнолітній і дієздатний громадянин, який раніше мешкав у гуртожитку та отримав відповідно до цього Кодексу соціальне житло, перед вселенням у надане йому (його сім'ї) соціальне житло зобов'язаний укласти договір про найм такого житла.

4. Договір найму соціального житла укладається між органом місцевого самоврядування або уповноваженим ним органом і наймачем або уповноваженою ним особою.

5. Договір про найм соціального житла з колишнім мешканцем гуртожитку може бути розірваний на вимогу наймача.

6. На вимогу наймодавця договір про найм соціального житла може бути розірваний лише за рішенням суду.

Стаття 219. Право громадян на приватизацію житлових приміщень у гуртожитку

1. Громадяни та члени їхніх сімей, одинокі громадяни, які проживають у гуртожитках державної та комунальної власності, крім гуртожитків



спеціального призначення, мають право приватизувати займане житлове приміщення у гуртожитку.

2. Право на приватизацію житлових приміщень у гуртожитках мають громадяни та члени їхніх сімей, одинокі громадяни:

- 1) яких не може бути виселено без надання іншого житлового приміщення;
- 2) які не мають будь-якого житла на праві власності на території України, розмір якого з розрахунку на одну особу є більшим за розмір, встановлений для визнання їх такими, що потребують поліпшення житлових умов відповідно до цього Кодексу;
- 3) не використали право на приватизацію державного житлового фонду;
- 4) проживають у гуртожитках державної, комунальної власності за договором найму жилого приміщення, укладеним на підставі ордера, виданого згідно із статтею 214 цього Кодексу, сукупно п'ять і більше років.

Вимога щодо проживання у гуртожитку сукупно п'ять і більше років не поширюється на членів сім'ї громадянина, якому видано ордер на жилу площу в гуртожитку та який є основним наймачем жилого приміщення в гуртожитку, а також на мешканців гуртожитків, які підставах, визначених цим Кодексом, були вселені у гуртожиток, фактично проживали в гуртожитку сукупно не менше одного року та стали учасниками антитерористичної операції у складі Збройних Сил України, Національної гвардії України, органів внутрішніх справ України та інших військових формувань, створених відповідно до закону, та добровольчих формувань, що були утворені або самоорганізувалися для захисту незалежності, суверенітету та територіальної цілісності України.

3. Положення частини першої цієї статті не поширюється на громадян, які:

- 1) проживають у гуртожитках, призначених для тимчасового проживання, у зв'язку з навчанням, перенавчанням чи підвищенням кваліфікації у навчальних закладах та у зв'язку з роботою (службою) за контрактом;
- 2) проживають у гуртожитку без правових підстав, визначених пунктом четвертим частини другої цієї статті;
- 3) проживають у гуртожитках спеціального призначення;
- 5) проживають у гуртожитку на умовах надання їм ліжка-місця.

Громадяни, які на правових підставах вселені в гуртожиток та фактично проживають у ньому на умовах надання їм ліжка-місця, набувають право на приватизацію жилих приміщень у гуртожитку після їх розселення в окремі житлові приміщення в гуртожитку. У разі надання місцевою радою згоди на приватизацію жилих і нежилих приміщень у гуртожитку (або його частин), в якому жилі приміщення (або їх частини) використовуються для проживання



громадян на умовах надання ліжка-місця, такі жилі приміщення можуть бути приватизовані лише після розселення громадян, які в них проживають на умовах надання ліжка-місця, в окремі жилі приміщення;

4. Не підлягають приватизації житлові приміщення у спеціальних гуртожитках, а також гуртожитках державної та комунальної власності, що перебувають у господарському віданні чи в оперативному управлінні військових частин, закладів, установ та організацій Національної гвардії України, Державної прикордонної служби України, Державної спеціальної служби транспорту, Міністерства внутрішніх справ України, Національної поліції України, Державної кримінально-виконавчої служби України, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України, Державної служби України з надзвичайних ситуацій (крім тих, що знаходяться поза межами військових частин, закладів, установ, організацій), державних навчальних закладів, Національної академії наук України, Служби безпеки України, Збройних Сил України та інших утворених відповідно до законів України військових формувань, державних закладів культури; житлові приміщення у гуртожитках, розташованих на територіях підприємств, установ та організацій, природних та біосферних заповідників, національних парків, ботанічних садів, дендрологічних, зоологічних, регіональних ландшафтних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, історико-культурних заповідників, музеїв; житлові приміщення у гуртожитках, що перебувають в аварійному стані (в яких неможливо забезпечити безпечне проживання людей); житлові приміщення у гуртожитках, розташованих у зоні безумовного (обов'язкового) відселення, забрудненій внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС.

5. Не підлягають приватизації житлові приміщення у гуртожитках, побудованих або придбаних приватними або колективними власниками за власні або залучені кошти до 1 грудня 1991 року.

6. Житлові приміщення у гуртожитках, що були включені до статутних капіталів організацій, створених у процесі приватизації чи корпоратизації, у тому числі тих, що у подальшому були передані до статутних капіталів інших юридичних осіб або відчужені в інший спосіб, можуть бути приватизовані після передачі таких гуртожитків у власність відповідної територіальної громади з урахуванням особливостей, визначених цим Кодексом.

7. Громадяни, які проживають у гуртожитках, що перебувають у власності чи управлінні, чи у повному господарському віданні відповідних державних чи комунальних підприємств, установ, організацій, а також підприємств та організацій, утворених у процесі корпоратизації чи приватизації колишніх державних та комунальних підприємств, у тому числі тих, яким ці гуртожитки були передані до статутних капіталів чи фондів або були відчужені в інший спосіб, крім організацій, створених органами державної влади, органами місцевого самоврядування для управління житловим фондом) та



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

призначених для проживання працівників (членів їхніх сімей), які не мають можливості самостійно придбати чи побудувати власне житло, якщо такі гуртожитки не передаються їх власниками у власність територіальних громад, мають право подальшого проживання у таких гуртожитках до вирішення їхньої житлової проблеми щодо забезпечення їх житлом.

Для сприяння таким громадянам у розв'язанні їх житлової проблеми вони беруться відповідними місцевими радами в установленому порядку на квартирний облік для надання їм (їх сім'ям) соціального житла на загальних підставах.

Стаття 220. Приватизація житлових приміщень у гуртожитку

1. Приватизація житлових приміщень у гуртожитках здійснюється відповідно до закону.

2. Приватизація житлових приміщень у гуртожитку державної власності здійснюється органами приватизації, створеними органами місцевого самоврядування, за клопотанням адміністрації підприємства, установи, організації у власності, господарському віданні чи оперативному управлінні перебувають гуртожитки.

3. Приватизація житлових приміщень у гуртожитку, що перебуває у комунальній власності відповідної територіальної громади, крім гуртожитків спеціального призначення, здійснюється органами приватизації, створеними органами місцевого самоврядування, за рішенням відповідної місцевої ради.

4. Передача займаних житлових приміщень у гуртожитках здійснюється в приватну (спільну сумісну, спільну часткову) власність за письмовою згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які постійно проживають у цих жилих приміщеннях у гуртожитку, у тому числі тимчасово відсутніх, за якими зберігається право на житло, з обов'язковим визначенням уповноваженого власника.

5. Передача житлових приміщень у власність громадян здійснюється безоплатно виходячи з розрахунку санітарної норми (21 квадратний метр загальної площі на наймача і кожного члена сім'ї та додатково 10 квадратних метрів на сім'ю).

6. Загальна площа житлового блоку (секції, осередку), що передається у власність, визначається як сума площ займаних наймачами житлових кімнат (з урахуванням відповідних коефіцієнтів, визначених Порядком проведення технічної інвентаризації, затвердженого Кабінетом Міністрів України, площі розташованих у них веранд, застлених балконів, лоджій, холодних комор, відкритих балконів, лоджій та терас) та площі підсобних приміщень, яка розподіляється між всіма наймачами пропорційно площі займаних ними жилих кімнат.



7. При приватизації житлових приміщень у гуртожитку коридорного типу у власність громадян передаються тільки кімнати (з урахуванням вбудованих шаф, а також відповідних коефіцієнтів площі розташованих в них веранд, застлених балконів, лоджій, холодних комор, відкритих балконів та терас), яким надаються відповідні номери.

8. Допоміжні приміщення передаються у спільну сумісну власність громадян одночасно з приватизацією ними квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках, кімнат у комунальних квартирах безоплатно і окремо приватизації не підлягають.

9. Приватизація житлових приміщень у гуртожитках здійснюється шляхом видачі свідоцтва про право власності житлове приміщення у гуртожитку.

10. Видача свідоцтва про право власності на житлове приміщення у гуртожитку є адміністративною послугою, що надається згідно із законом.

Стаття 221. Особливості приватизації житлових приміщень у гуртожитках, що були включені до статутних капіталів організацій, створених у процесі приватизації чи корпоратизації, у тому числі тих, що у подальшому були передані до статутних капіталів інших юридичних осіб або відчужені в інший спосіб

1. Житлові приміщення у гуртожитках, що були включені до статутних капіталів організацій, створених у процесі приватизації чи корпоратизації, у тому числі тих, що у подальшому були передані до статутних капіталів інших юридичних осіб або відчужені в інший спосіб, можуть бути приватизовані після передачі таких гуртожитків у власність відповідної територіальної громади.

2. Передача гуртожитків, включених до статутних капіталів товариств, у тому числі тих, що в подальшому були передані такими товариствами до статутних капіталів інших юридичних осіб або відчужені в інший спосіб, у власність територіальних громад здійснюється у порядку, визначеному законом, на добровільних (договірних) умовах між власником гуртожитку та органом місцевого самоврядування або, у разі відмови органів управління (уповноважених осіб) власників гуртожитків від такої передачі, - за рішенням суду за поданням органу місцевого самоврядування.

3. Гуртожитки, включені до статутних капіталів товариств, у тому числі ті, що в подальшому були передані такими товариствами до статутних капіталів інших юридичних осіб або відчужені в інший спосіб, передаються у власність територіальних громад в один із таких способів:

- 1) на безкомпенсаційній основі гуртожитки передаються:
 - а) за згодою власника гуртожитку - за його рішенням;
 - б) без згоди власника гуртожитку - за рішенням суду;



в) без згоди органу місцевого самоврядування – за рішенням суду;

2) на частково-компенсаційній основі гуртожитки передаються:

а) на договірних засадах з виплатою компенсації у розмірі, визначеному відповідно до частини четвертої цієї статті, - за рішенням власника гуртожитку та рішенням відповідної місцевої ради;

б) відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням особливостей, визначених цим Законом, у розмірі, меншому за розмір, визначений відповідно до частини четвертої цієї статті, - за рішенням суду за позовом місцевої ради;

3) на компенсаційній основі, за умови попередньої повної компенсації в розмірі, визначеному відповідно до частини четвертої цієї статті, гуртожитки передаються:

а) за згодою місцевої ради - за рішенням відповідної місцевої ради за поданням власника гуртожитку;

б) без згоди місцевої ради - за рішенням суду за позовом власника гуртожитку.

4. Розмір компенсації вартості гуртожитків, що передаються у власність територіальних громад на частково-компенсаційній або компенсаційній основі, розраховується у порядку, затвердженому Кабінетом Міністрів України.

5. Видатки, пов'язані з передачею гуртожитків, включених до статутних капіталів товариств, у тому числі тих, що в подальшому були передані такими товариствами до статутних капіталів інших юридичних осіб або відчужені в інший спосіб, у власність територіальних громад на частково-компенсаційній та компенсаційній основі, здійснюються за рахунок коштів державного бюджету, передбачених на це державною програмою передачі гуртожитків у власність територіальних громад, затвердженою Кабінетом Міністрів України, та законом про Державний бюджет України на відповідний рік.

6. Видатки, пов'язані з капітальним ремонтом гуртожитків, відновленням документації на гуртожитки (їх житлових комплексів та/або їх частин), що передаються у власність територіальних громад згідно з цим Кодексом, здійснюються за рахунок передбачених на це відповідно до місцевих програм передачі гуртожитків, включених до статутних капіталів товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), у тому числі тих, що в подальшому були передані до статутних капіталів (фондів) інших юридичних осіб або відчужені в інший спосіб, коштів місцевих бюджетів, а також інших не заборонених законодавством джерел. У разі погіршення стану гуртожитку, включеного до статутного капіталу, який підлягає передачі у комунальну власність, понад норми фізичного зносу за час його перебування у приватній власності місцева рада має право вимагати від власника гуртожитку провести ремонт гуртожитку



або стягнути з власника в договірному чи судовому порядку вартість такого ремонту та/або відповідних відновлювальних робіт;

б. У разі ліквідації підприємства, установи, організації, у власності, господарському віданні, оперативному управлінні яких перебувають гуртожитки, або визнання їх банкрутом, арбітражний керуючий зобов'язаний передати, а орган місцевого самоврядування прийняти такі гуртожитки без додаткових умов та виплати компенсації вартості гуртожитків у порядку, встановленому законом.

Стаття 222. Особливості використання жилих і нежилых приміщень у гуртожитках, переданих у власність територіальних громад

1. Після прийняття гуртожитку у власність територіальної громади згідно з цим Кодексом місцева рада приймає на сесії в межах своєї компетенції відповідне рішення щодо подальшого його використання, а саме:

а) залишити житловий комплекс гуртожитку у статусі гуртожитку та дозволити приватизацію його жилих і нежилых приміщень. У такому разі здійснюється приватизація приміщень гуртожитку його законними мешканцями в порядку, передбаченому цим Законом;

б) надати цілісному майновому комплексу статус «соціальне житло» та не дозволяти приватизацію його жилих приміщень. У цьому випадку приватизація житлових приміщень гуртожитку не здійснюється, а колишнім законним мешканцям гуртожитку, за їх згодою, надається відповідне соціальне або інше житло;

в) репрофілювати гуртожиток та використовувати цілісний майновий комплекс колишнього гуртожитку за іншим призначенням. У цьому випадку рада одночасно приймає рішення щодо забезпечення законних мешканців такого гуртожитку іншим житлом згідно із законодавством;

г) знести цілісний майновий комплекс колишнього гуртожитку та вжити заходів щодо нового будівництва на звільненій земельній ділянці соціального житла або продажу земельної ділянки на аукціоні згідно із земельним законодавством. У цьому випадку рада одночасно приймає рішення щодо забезпечення законних мешканців такого гуртожитку іншим житлом згідно із законодавством;

г) знести колишній гуртожиток (відповідний цілісний майновий комплекс) та вивільнити земельну ділянку з наступним її продажем на аукціоні. У цьому випадку особи, на яких поширюється дія цього Закону, підлягають переселенню в інше придатне для проживання людей житло, що належить на праві власності або на праві користування відповідній місцевій раді. Таким особам, за їх згодою, виконавчим органом місцевої ради може бути видана грошова компенсація за взяття ними (їх сім'ями) житла в оренду на певний строк (але не більше одного року). Розмір і порядок видачі зазначеної



компенсації визначає кожна місцева рада самостійно відповідно до вимог чинного законодавства та виходячи із власних можливостей;

д) передача житлових приміщень у гуртожитках у власність громадян здійснюється відповідно до цього Кодексу та закону.

Стаття 223. Особливості статусу гуртожитків, на які поширюється дія цього Кодексу

1. Статус гуртожитків після прийняття відповідною місцевою радою рішення про їх приватизацію або про надання їм статусу житла соціального призначення не може бути змінено, крім випадку визнання гуртожитку (як цілісного майнового комплексу або його відокремленої частини) аварійним чи непридатним для проживання людей відповідно до статті 225 цього Кодексу.

Стаття 224. Особливості прийняття рішення про визнання гуртожитку аварійним чи непридатним для проживання людей

1. Рішення про визнання гуртожитку аварійним чи непридатним для проживання людей приймається виконавчим органом відповідної місцевої ради на підставі обстеження в установленому чинним законодавством порядку стану гуртожитку (цілісного майнового комплексу чи його відокремленої частини) з наступним затвердженням сесією цієї ради.

2. Усім мешканцям гуртожитку, визнаного аварійним чи непридатним для проживання людей, у порядку, зазначеному частиною першою цієї статті, терміново надається інше, придатне для тимчасового проживання людей житло тим органом місцевого самоврядування, який представляє інтереси територіальної громади, на території якої розміщено такий гуртожиток.

Стаття 225. Право власників приватизованих житлових приміщень у гуртожитку на допоміжні приміщення у гуртожитку та обов'язок щодо їх утримання

1. Власники житлових та нежитлових приміщень у гуртожитку є співвласниками приміщень загального користування (у тому числі допоміжних), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічного, електричного, сантехнічного та іншого обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівель і споруд, які призначені для задоволення потреб співвласників гуртожитку та розташовані на прибудинковій території, а також прав на земельну ділянку, на якій розташовані гуртожиток і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія у гуртожитку, і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з управлінням таким гуртожитком, відповідно до своєї частки у майні гуртожитку.



2. Співвласники допоміжних приміщень у гуртожитку зобов'язані не перешкоджати іншим особам у правомірному користуванні такими приміщеннями.

3. Управління житловим будинком - гуртожитком здійснюється у порядку, визначеному цим Кодексом.

Стаття 226. Об'єднання співвласників гуртожитку

1. Власники житлових та нежитлових приміщень у гуртожитку можуть створювати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку відповідно до цього Кодексу.

Стаття 227. Особливості використання земельної ділянки, на якій розташовано гуртожиток, та прибудинкової території

1. Питання виділення, надання, використання земельних ділянок, на яких розташовано гуртожитки, та прибудинкових територій навколо гуртожитків визначаються Земельним кодексом України та іншими актами земельного законодавства.

Стаття 228. Повноваження Кабінету Міністрів України у житловій сфері щодо приватизації громадянами житла у гуртожитках

1. До повноважень Кабінету Міністрів України у житловій сфері щодо приватизації громадянами житла у гуртожитках належить:

- 1) забезпечення реалізації державної політики у цій сфері;
- 2) розроблення державної програми передачі гуртожитків територіальним громадам, здійснення контролю за її виконанням;
- 3) координація діяльності центральних органів виконавчої влади та місцевих державних адміністрацій у цій сфері;
- 4) прийняття нормативно-правових актів, передбачених цим Кодексом;
- 5) здійснення інших повноважень у цій сфері відповідно до закону.

Стаття 229. Повноваження центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства, щодо приватизації житла у гуртожитках

1. Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства, щодо приватизації громадянами житла у гуртожитках:

- 1) забезпечує формування державної житлової, науково-технічної та економічної політики, готує пропозиції щодо фінансування, утримання, використання гуртожитків, що підлягають передачі територіальним громадам відповідно до цього Кодексу;



- 2) організовує в межах своїх повноважень розроблення державної та місцевих програм передачі гуртожитків у власність територіальних громад;
- 3) здійснює нормативно-методичне забезпечення формування, утримання, фінансування житлового фонду гуртожитків та прибудинкових територій;
- 4) здійснює інші повноваження у цій сфері відповідно до закону.

2. Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства, щодо приватизації громадянами житла у гуртожитках:

- 1) організовує в межах своїх повноважень реалізацію державної та місцевих програм передачі гуртожитків у власність територіальних громад;
- 2) здійснює інші повноваження у цій сфері відповідно до закону.

Стаття 230. Повноваження місцевих державних адміністрацій щодо приватизації житла у гуртожитках

1. Місцеві державні адміністрації у житловій сфері щодо приватизації громадянами житла у гуртожитках:

- 1) забезпечують виконання державної політики з питань формування й утримання житлового фонду гуртожитків та здійснюють контроль за її реалізацією;
- 2) беруть участь у розробленні державної програми передачі гуртожитків територіальним громадам та її фінансуванні;
- 3) забезпечують спільно з відповідними органами місцевого самоврядування виконання затверджених державної та місцевих програм фінансування, утримання та використання гуртожитків і прибудинкових територій за призначенням відповідно до цього Кодексу;
- 4) здійснюють інші повноваження у цій сфері відповідно до закону.

Стаття 231. Повноваження органів місцевого самоврядування щодо приватизації житла у гуртожитках

1. Органи місцевого самоврядування у житловій сфері щодо приватизації громадянами житла у гуртожитках, на які поширюється дія цього Кодексу:

- 1) приймають рішення про прийняття у власність відповідної територіальної громади гуртожитків (майнових комплексів) відповідно до цього Кодексу;
- 2) приймають рішення про надання відповідним житловим комплексам статусу «гуртожиток» і одночасно про надання дозволу на приватизацію житлових і нежитлових приміщень таких гуртожитків відповідно до цього Кодексу;

2. після передачі гуртожитків у комунальну власність відповідно до цього Кодексу:



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

1) приймають рішення про надання житлової площі в гуртожитку з укладенням договору найму житлового приміщення в гуртожитку мешканцям таких гуртожитків, на яких поширюється дія цього Кодексу, та видають їм ордери на право вселення на відповідну житлову площу в гуртожитку з одночасним укладенням договору найму житлового приміщення у гуртожитку;

2) приймають рішення відповідно до глави 59 «Найм (оренда) житла» Цивільного кодексу України про надання житла в гуртожитку за договором найму (оренди) житла на певний строк за плату іншим мешканцям таких гуртожитків, на яких не поширюється дія цього Кодексу;

3) приймають рішення про надання відповідним незаселеним житловим комплексам статусу «житло соціального призначення»;

4) приймають рішення про реконструкцію, капітальний ремонт чи перепрофілювання або про знесення гуртожитку (цілісного майнового комплексу) після його прийняття у власність територіальною громадою та відселення мешканців відповідно до чинного законодавства;

5) здійснюють володіння, використання, управління, експлуатацію гуртожитків (майнових комплексів), що перебувають у їх власності, організовують їх належне обслуговування та ремонт, упорядкування, а також забезпечують утримання та облаштування прибудинкових територій, визначають управителів гуртожитків, а також виконавців комунальних послуг;

6) здійснюють контроль за використанням, належним утриманням та організацією обслуговування гуртожитків, усіх форм власності;

7) встановлюють плату за оформлення реєстрації місця проживання в гуртожитку;

8) встановлюють плату за проживання в гуртожитку та за участь в утриманні місць загального користування та прибудинкової території;

9) приймають рішення про проведення реконструкції, капітального ремонту, переобладнання гуртожитків, про визнання гуртожитку аварійним чи непридатним для проживання в ньому людей та про знесення аварійних та непридатних для проживання гуртожитків;

10) затверджують та забезпечують виконання місцевих програм передачі гуртожитків територіальним громадам та їх фінансування;

11) забезпечують пристосування гуртожитків до потреб осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю, які мешкають у них, шляхом обладнання спеціальними засобами і пристосуваннями під'їздів, сходових клітин та житлових приміщень, займаних особами з інвалідністю чи сім'ями, в яких є особи з інвалідністю та/або діти з інвалідністю;

12) затверджують у межах своїх повноважень місцеві програми фінансування, утримання та облаштування гуртожитків, переданих



територіальним громадам відповідно до цього Кодексу, здійснюють контроль за їх виконанням;

13) укладають та розривають договори найму житла у гуртожитках, що є власністю відповідних територіальних громад;

14) створюють за рахунок коштів, отриманих від приватизації житлових і нежитлових приміщень у гуртожитках, та інших джерел фінансування, не заборонених чинним законодавством, спеціальні фонди розвитку гуртожитків та житла соціального призначення як складову бюджетів місцевих рад;

15) розпоряджаються коштами спеціального фонду розвитку гуртожитків та житла соціального призначення, спрямовуючи їх виключно на капітальний ремонт, реконструкцію, утримання, експлуатацію житлового фонду гуртожитків та житлового фонду соціального призначення, утримання та облаштування відповідних житлових і нежитлових приміщень, облаштування відповідних земельних ділянок;

16) звертаються до суду з позовом про примусову передачу гуртожитків у належному стані у власність територіальної громади відповідно до цього Кодексу у разі відмови власника гуртожитку здійснити передачу гуртожитку, у випадку передбаченому цим Кодексом;

17) звертаються до суду з позовом про визначення розміру відшкодування власнику гуртожитку за передачу гуртожитку у власність територіальної громади на частково-компенсаційній або компенсаційній основі у розмірі меншому ніж розмір, на якому наполягає власник гуртожитку, відповідно до статті 222 цього Кодексу;

18) здійснюють інші повноваження у цій сфері відповідно до закону.

Стаття 232. Громадський контроль за розподілом та утриманням житла у гуртожитках

1. Громадський контроль за розподілом та утриманням житла у гуртожитках, на які поширюється дія цього Кодексу, здійснюється відповідною наглядовою радою.

Така наглядова рада створюється виконавчим органом відповідної місцевої ради та формується за принципом рівного представництва від виконавчого органу місцевого самоврядування, громадських організацій (у статутній діяльності яких передбачено сприяння громадянам, які проживають у гуртожитках та потребують соціального захисту, вирішення їх житлових питань), представників органів самоорганізації населення, у разі їх створення мешканцями гуртожитків відповідно до Закону України «Про органи самоорганізації населення», та представників підприємств, установ, організацій усіх форм власності (у власності, управлінні чи користуванні яких перебувають відповідні гуртожитки).



Стаття 233. Порядок формування та діяльності наглядової ради за розподілом і утриманням житла у гуртожитках та за цільовим використанням гуртожитків і прибудинкових територій

1. Порядок формування та діяльності наглядової ради за розподілом і утриманням житла у гуртожитках та за використанням гуртожитків і прибудинкових територій відповідно до цього Кодексу визначається положенням, що затверджується Кабінетом Міністрів України.

Стаття 234. Громадський контроль за цільовим використанням гуртожитків та прибудинкових територій

1. Громадський контроль за цільовим використанням гуртожитків та земельних ділянок, необхідних для їх утримання (прибудинкових територій), мають право здійснювати всі їх законні повнолітні та дієздатні мешканці (їхні представники), об'єднання співвласників житлових та нежитлових приміщень гуртожитку, власники (співвласники) гуртожитку (уповноважені ними особи), представники заінтересованих органів державної влади та органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, потенційних інвесторів, громадських організацій мешканців гуртожитків, а також представники громадськості.

Стаття 235. Судовий порядок вирішення спорів щодо забезпечення житлових прав мешканців гуртожитків

1. Спори, пов'язані з порушенням житлових прав громадян, які вимушені проживати в гуртожитках, на які поширюється дія цього Кодексу, незалежно від форми власності, розглядаються та вирішуються в судовому порядку, якому може передувати досудовий розгляд, що здійснюється відповідно до статті цього Кодексу.

2. Громадяни, які вважають, що їх житлові права чи житлові права членів їх сімей порушені, мають право для вирішення спорів звертатися безпосередньо до суду.

Стаття 236. Судовий порядок вирішення спорів щодо забезпечення майнових прав територіальних громад та власників гуртожитків

1. Спори, пов'язані з порушенням майнових прав територіальних громад та власників гуртожитків, на які поширюється дія цього Кодексу, незалежно від форми власності розглядаються та вирішуються в судовому порядку, якому може передувати (за згодою сторін) досудовий (договірний) розгляд, що здійснюється відповідно до законодавства.

2. Спори про порушення майнових прав територіальних громад розглядаються судами за позовами органів місцевого самоврядування.

Стаття 237. Досудовий порядок вирішення спорів



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

1. Спори, пов'язані з порушенням житлових прав громадян, які проживають у гуртожитках, на які поширюється дія цього Кодексу, за згодою таких громадян можуть попередньо розглядатися комісіями із забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків.

2. Зазначені у частині першій цієї статті комісії створюють відповідні місцеві ради з числа депутатів місцевої ради, представників місцевої державної адміністрації, відповідних фахівців (з питань житлово-комунального господарства, будівництва та містобудування, права, захисту прав людини) із залученням до її роботи власників гуртожитків (уповноважених ними осіб), управителів гуртожитків, власників або користувачів земельних ділянок, а також представників мешканців гуртожитків, об'єднань співвласників житлових та нежитлових приміщень гуртожитків і представників громадськості.

Стаття 238. Виселення з гуртожитків

1. Сезонні, тимчасові працівники і особи, що працювали за строковим трудовим договором, які припинили роботу, а також особи, які навчались у закладах освіти і вибули з них, підлягають виселенню із житлового приміщення гуртожитку, який їм було надано у зв'язку з роботою, навчанням, перенавчанням чи підвищенням кваліфікації.

2. Осіб, які проживають у гуртожитках, виселяються також у разі знесення будинку або переобладнання будинку (житлового приміщення) в нежитловий, а також у випадку визнання гуртожитку таким, що перебуває в аварійному стані або в стані, непридатному для проживання людей, якщо будинок (житлове приміщення) загрожує обвалом. При цьому виселюваним надається інша житлова площа в гуртожитку або інше житлове приміщення.

3. Інших працівників підприємств, установ, організацій, які поселилися в гуртожитку в зв'язку з роботою, може бути виселено без надання іншого житлового приміщення у разі звільнення за власним бажанням, за порушення трудової дисципліни, правил користування житловими приміщеннями, або вчинення злочину.

4. Осіб, які припинили роботу з інших підстав, ніж ті, що зазначені в частині другій цієї статті, може бути виселено лише з наданням їм іншого житлового приміщення.

5. Надаване громадянам у зв'язку з виселенням з гуртожитку інше житлове приміщення повинно знаходитись в межах даного населеного пункту і відповідати встановленим санітарним та технічним вимогам.

6. Особи, 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 житлової площі, тимчасово заселеної іншими особами, чи після проходження відповідного курсу лікування. Особам, які пройшли курс



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

лікування і не мають іншої житлової площі, житло надається в порядку, передбаченому цим Кодексом та іншими нормативно-правовими актами.

7. Забороняється виселення:

1) 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 СРСР 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 СРСР 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;

2) осіб, які пропрацювали на підприємстві, в установі, організації, що надали їм житлове приміщення у гуртожитку, не менш як десять років;

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

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

5) пенсіонерів по старості, персональних пенсіонерів; членів сім'ї померлого працівника, якому було надано житлове приміщення у гуртожитку; 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;

б) одиноких осіб з неповнолітніми дітьми, які проживають разом з ними;

7) осіб, стосовно яких триває спір щодо підстав їх вселення у гуртожиток та/або підстав їх фактичного проживання у гуртожитку, - до вирішення спору в досудовому або судовому порядку відповідно до статей 237, 238 цього Кодексу.

РОЗДІЛ XVIII ДЕРЖАВНИЙ КОНТРОЛЬ (НАГЛЯД) У ЖИТЛОВІЙ СФЕРІ

Стаття 239. Державний контроль (нагляд) у житловій сфері

1. Державний контроль (нагляд) у житловій сфері – це сукупність заходів спрямованих на дотримання учасниками правовідносин у житловій сфері, вимог законодавства, нормативів, норм, порядків і правил у цій сфері, умов договору про надання житлової послуги та технічним станом житлового фонду.



2. Державний контроль (нагляд) у житловій сфері за дотриманням законодавства, нормативів, норм, порядків і правил у цій сфері та технічним станом житлового фонду, здійснюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) та його територіальними органами шляхом здійснення планових та позапланових заходів згідно із законом.

3. Планові заходи державного контролю (нагляду) у житловій сфері здійснюються у відповідності до Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності».

4. Позаплановим заходом державного контролю (нагляду) у житловій сфері, вважається захід, не передбачений планом роботи центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) або планом роботи його територіального органу.

Підставами для проведення центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) або його територіальним органом, позапланового заходу державного контролю (нагляду) у житловій сфері є:

надходження рішень Кабінету Міністрів України, звернень народних депутатів України і правоохоронних органів, а також рішень місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування про проведення перевірок щодо порушень законодавства, нормативів, норм, порядків і правил у житловій сфері;

надходження рішення суду (слідчого судді) про призначення заходів державного контролю (нагляду) у житловій сфері, винесену ними відповідно до закону;

звернення фізичних чи юридичних осіб про порушення законодавства, нормативів, норм, порядків і правил у житловій сфері;

виявлення та підтвердження недостовірності даних, заявлених учасником правовідносин у житловій сфері у документі обов'язкової звітності, крім випадків, коли учасник правовідносин у житловій сфері протягом місяця з дня первинного подання повторно подав такий документ з уточненими достовірними даними або якщо недостовірність даних є результатом очевидної опіски чи арифметичної помилки, яка не впливає на зміст поданої звітності. У разі виявлення центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) або його територіальним органом помилки у документі обов'язкової звітності він



упродовж десяти робочих днів зобов'язаний повідомити учасника правовідносин у житловій сфері про необхідність її виправлення у строк до п'яти робочих днів з дня отримання повідомлення. Невиправлення помилки у встановлений строк є підставою для проведення позапланового заходу;

подання учасником правовідносин у житловій сфері письмової заяви про здійснення заходу державного контролю (нагляду) за його бажанням;

перевірки виконання учасниками правовідносин у житловій сфері, постанов, розпоряджень, вимог (приписів), посадових осіб центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) або його територіальних органів щодо усунення порушень вимог законодавства, виданих за результатами здійснення планових заходів;

виникнення аварійних ситуацій на об'єктах, що належать до житлової політики.

Під час здійснення позапланового заходу з'ясовуються лише ті питання, необхідність перевірки яких стала підставою для його здійснення, з обов'язковим зазначенням питань у посвідченні (направленні) на проведення заходу державного контролю (нагляду) у житловій сфері.

Строк здійснення позапланового заходу державного контролю (нагляду) у житловій сфері не може перевищувати п'ятнадцяти робочих днів.

5. Для здійснення позапланового заходу центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) або його територіальний орган видає наказ, в якому зазначаються найменування учасника правовідносин у житловій сфері, щодо якого здійснюватиметься захід, та предмет перевірки.

На підставі наказу відповідно до закону оформляється посвідчення (направлення) на здійснення заходу державного контролю (нагляду), яке підписується керівником або заступником керівника центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція), керівником або заступником керівника його територіального органу (із зазначенням посади, прізвища, імені та по батькові) і засвідчується печаткою.

У посвідченні (направленні) на здійснення заходу державного контролю (нагляду) у житловій сфері зазначається:

найменування органу державного контролю (нагляду), що здійснює захід;

найменування суб'єкта відносин, щодо діяльності якого здійснюється

захід;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBB77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

місце знаходження суб'єкта відносин, щодо діяльності якого здійснюється захід;

номер і дата наказу (рішення, розпорядження), на виконання якого здійснюється захід;

перелік посадових осіб, які беруть участь у здійсненні заходу, із зазначенням їх посади, прізвища, ім'я та по батькові;

дата початку та дата закінчення заходу;

тип заходу;

форма заходу (перевірка, ревізія, обстеження, огляд, інспектування тощо);

підстави для здійснення заходу;

предмет здійснення заходу;

інформація про здійснення попереднього заходу (тип заходу і строк його здійснення).

Посвідчення (направлення) на здійснення державного нагляду (контролю) у житловій сфері є чинним лише протягом зазначеного в ньому строку здійснення заходу.

Перед початком здійснення позапланового заходу державного нагляду (контролю) у житловій сфері, посадові особи центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) або його територіального органу зобов'язані пред'явити:

наказ для проведення позапланового державного нагляду (контролю) у житлової політики;

посвідчення (направлення) на проведення заходу державного нагляду (контролю) у житловій сфері;

посвідчення посадової особи центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) або його територіального органу.

6. За результатами здійснення позапланового заходу державного нагляду (контролю) у житловій сфері в разі виявлення порушень вимог законодавства, нормативів, норм, порядків і правил у цій сфері, а також умов договору про надання житлової послуги та виявлення фактів порушень технічного стану житлового фонду, складається акт за формою, затвердженою центральним органом виконавчої влади з державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція).

На підставі акта, складеного за результатами здійснення позапланового заходу, в ході якого виявлено порушення порушень вимог законодавства,



нормативів, норм, порядків і правил у цій сфері, а також умов договору про надання житлової послуги та виявлення фактів порушень технічного стану житлового фонду, протягом п'яти робочих днів з дня завершення заходу складається протокол про адміністративне правопорушення, приймається рішення (постанова) про накладення штрафу, видачу вимоги (припису), розпорядження згідно з вимогами закону.

Рішення (постанова) про накладення штрафів, видачу вимоги (припису), розпорядження за правопорушення у житловій сфері, винесені керівником або заступником керівника центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) або керівником або заступником керівника його територіального органу, є виконавчими документами і підлягають виконанню в установленому законом порядку.

Рішення (постанова) про накладення штрафу, вимога (припис) або розпорядження про усунення порушень виявлених під час здійснення заходу, може бути оскаржено учасником правовідносин у житловій сфері, до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) протягом п'ятнадцяти календарних днів з моменту його вручення в адміністративному та/або судовому порядку.

Припис, розпорядження або рішення центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) або його територіального органу може бути оскаржено учасникам правовідносин у житловій сфері у п'ятнадцятиденний строк з моменту їх одержання, шляхом направлення письмового заперечення керівнику центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція).

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) або його територіальний орган у строк до п'ятнадцяти календарних днів, надає вмотивовану відповідь щодо оскаржуваного припису, розпорядження або рішення.

У разі ненадання центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) або його територіальним органом, вмотивованої відповіді щодо оскаржуваного припису, розпорядження або рішення, у строк п'ятнадцяти календарних днів, такий припис, розпорядження або рішення підлягає скасуванню.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

7. Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) його територіальні органи відповідно до покладених на них завдань:

1) здійснюють:

державний контроль за дотриманням:

учасниками правовідносин у житловій сфері вимог законодавства, нормативів, норм, порядків і правил у цій сфері, а також умов договору про надання житлової послуги та за технічним станом житлового фонду;

державний нагляд за виконанням:

робіт з управління, обслуговування та використання житлового фонду відповідно до нормативів, норм, порядків і правил;

інвестиційних і регіональних програм розвитку житлово господарства;

2) здійснює нормативно-методичне забезпечення своєї діяльності;

3) бере участь у розробленні учасниками правовідносин у житловій сфері заходів щодо надійного та безаварійного використання та обслуговування житлового фонду, поліпшення умов управління;

4) розробляє та подає на розгляд центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері житлово-комунального господарства:

пропозиції щодо формування державної політики у житловій сфері, в тому числі удосконалення законодавства, нормативів, норм, порядків і правил у зазначеній сфері, поліпшення умов управління, обслуговування і використання житлового фонду;

проекти нормативно-правових актів з питань забезпечення і здійснення державного контролю (нагляду) у житловій сфері;

5) складає в установленому законом порядку протоколи про адміністративні правопорушення у житловій сфері;

6) виконує інші функції відповідно до покладених на неї завдань.

8. Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) та її територіальні органи під час здійснення державного контролю (нагляду) у житловій сфері мають право:

вимагати від учасників правовідносин у житловій сфері усунення виявлених порушень вимог законодавства;

вимагати припинення дій, які перешкоджають здійсненню державного контролю (нагляду);



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

призначати проведення експертизи, технічної діагностики обладнання (окремих частин обладнання), одержувати пояснення, довідки, документи, матеріали, відомості з питань, що виникають під час здійснення заходу державного контролю (нагляду);

надавати (надсилати) учасникам правовідносин у житловій сфері обов'язкові для виконання вимоги (приписи) про усунення порушень і недоліків;

накладати штрафні санкції та вживати заходи, передбачені законом;

передавати органам акти перевірок та інші матеріали з питань, що належать до їх компетенції;

залучати до своєї роботи на громадських засадах представників органів самоорганізації населення та членів правлінь об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, житлово-будівельних кооперативів, молодіжних житлових комплексів, управителів багатоквартирних будинків тощо.

9. Інспектори центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у житловій сфері та його територіальних органів мають право:

безперешкодного доступу в установленому законом порядку до об'єктів житлової сфери незалежно від форми власності;

одержувати від учасників правовідносин у сфері у житловій сфері інформацію, необхідну для виконання покладених на них повноважень;

вимагати від учасників правовідносин у житловій сфері усунення виявлених порушень вимог законодавства;

вимагати припинення дій, які перешкоджають здійсненню державного контролю (нагляду);

призначати проведення експертизи, одержувати пояснення, довідки, документи, матеріали, відомості з питань, що виникають під час здійснення заходу державного контролю (нагляду), відповідно до закону;

фіксувати процес здійснення позапланового заходу чи кожен окрему дію за допомогою засобів фото-, аудіо- та відеотехніки;

призначати проведення експертизи, технічної діагностики обладнання (окремих частин обладнання), одержувати пояснення, довідки, документи, матеріали, відомості з питань, що виникають під час здійснення заходу державного контролю (нагляду);

брати в установленому порядку участь у роботі комісії з розслідування причин і наслідків аварій, що сталися на об'єктах житлової сфери;



надавати (надсилати) учасникам правовідносин у житловій сфері обов'язкові для виконання вимоги (приписи) про усунення порушень і недоліків та вживати заходи, передбачені законом.

Забезпечення діяльності центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) та його територіальних органів необхідними засобами здійснюється в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Посадові особи центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) та його територіальних органів підлягають обов'язковому державному страхуванню у порядку, визначеному законом.

РОЗДІЛ Х ІХ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЖИТЛОВОГО ЗАКОНОДАВСТВА

Стаття 240. Відповідальність за неналежне використання житлового фонду та інші порушення житлового законодавства

1. Особи, винні:

у порушенні порядку взяття на облік та ведення єдиного державного реєстру громадян, потребуючих поліпшення житлових умов, зняття з обліку і надання громадянам житлових приміщень;

у недодержанні встановлених строків заселення житлових будинків і житлових приміщень;

у порушенні правил утримання, користування житловими приміщеннями та нежитловими приміщеннями, ліфтами, під'їздами, внутрішньобудинковими системами та обладнанням, та прибудинковою територією;

у незаконному переобладнанні та/або переплануванні житлових будинків (квартир), інших житлових приміщень, призначених та придатних для постійного або тимчасового проживання, нежитлових приміщень, розташованих у житлових будинках, та/або використанні їх не за призначенням;

у порушенні правил утримання житлових будинків, житлових та нежитлових приміщень, ліфтів, під'їздів, внутрішньобудинкових систем, обладнання та об'єктів благоустрою на прибудинковій території у безгосподарному їх утриманні;

у псуванні житлових будинків, житлових приміщень, внутрішньобудинкових систем, ліфтів, обладнання та об'єктів благоустрою;



у порушенні порядків і правил підключення/відключення до/від об'єктів і систем (мереж) централізованого питного водопостачання та централізованого водовідведення, систем централізованого опалення (теплопостачання) та постачання гарячої води;

незаконне проникнення до житла чи до іншого володіння особи, незаконне проведення в них огляду чи обшуку, а так само незаконне виселення чи інші дії, що порушують недоторканність житла громадян;

умисне знищення або умисне пошкодження об'єктів житлового фонду загального призначення (житлових будинків, житлових та нежитлових приміщень, ліфтів, під'їздів, внутрішньобудинкових систем, обладнання та об'єктів благоустрою),

несуть кримінальну, адміністративну або іншу відповідальність згідно з законодавством.

Стаття 241. Відшкодування шкоди, заподіяної житловому фонду

1. Підприємства, установи, організації, а також громадяни, які заподіяли шкоду житловим будинкам, житловим приміщенням, внутрішньобудинковим системам та обладнанню, прибудинковим територіям, об'єктам благоустрою і зеленим насадженням на прилеглих до прибудинкової території, зобов'язані відшкодувати заподіяну шкоду.

2. 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 XX ВИРІШЕННЯ ЖИТЛОВИХ СПОРІВ

Стаття 242. Порядок вирішення житлових спорів

1. Житлові спори вирішуються відповідно до закону.

РОЗДІЛ XXI ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Цей Кодекс набирає чинності через шість місяців з дня його опублікування.

2. До приведення законодавства у відповідність із Житловим кодексом України акти законодавства застосовуються в частині, що не суперечить цьому Кодексу.

3. Житловий кодекс України застосовується до житлових правовідносин, що виникли після введення його в дію.

4. Щодо житлових правовідносин, які виникли до набрання чинності Житловим кодексом України, положення цього Кодексу застосовуються до тих



прав і обов'язків, що виникли або продовжують існувати після набрання ним чинності.

5. Кабінету Міністрів України:

1) у шестимісячний строк з дня набрання чинності цим Кодексом:

підготувати та подати на розгляд Верховної Ради України пропозиції щодо внесення до законів змін, що впливають із цього Кодексу;

привести власні нормативно-правові акти у відповідність із цим Кодексом;

6. Визнати такими, що втратили чинність:

1) Житловий кодекс Української РСР (Відомості Верховної Ради УРСР, 1983 р., додаток до № 28, ст. 573, із змінами ВВР, 1983, № 28, ст.574, 1984, № 1, ст. 2, 1986, № 21, ст. 414, 1986, № 27, ст. 539, 1988, № 45, ст. 1070, 1991, № 9, ст. 89, 1992, № 12, ст. 169, 1993, № 24, ст. 258, 1994, № 3, ст. 15, 1995, № 29, ст. 218, 1992, № 7, ст. 55, 2000, № 20, ст. 150, 2003, № 30, ст. 247, 2003, № 38, ст. 313, 2003, № 51, ст. 550, 2005, № 11, ст. 198, 2005, № 27, ст. 359, 2006, № 12, ст. 104, 2006, № 19-20, ст. 159, 2009, № 19, ст. 257, 2009, № 32-33, ст. 485, 2009, № 39, ст. 550, 2009, № 46, ст. 701, 2010, № 34, ст. 486, 2010, № 39, ст. 513, 2012, № 19-20, ст. 167, 2012, № 21, ст. 197, 2012, № 51, ст. 574, 2013, № 41, ст. 549, 2014, № 11, ст. 138, 2014, № 43, ст. 2037, 2015, № 21, ст. 133, 2017, № 24, ст. 277, 2017, № 51-52, ст. 446, 2018, № 33, ст. 250, 2018, № 42, ст. 332);

2) Закон України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 10, ст. 78; із змінами ВВР, 2006 р., № 4, ст. 60, 2011, № 6, ст. 41, 2011, № 13-14, № 15-16, № 17, ст. 112, 2013, № 48, ст. 682, 2015, № 29, ст. 262, 2017, № 18, ст. 222, 2019, № 46, ст. 295);

3) Закон України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 29, ст. 262, із змінами ВВР, 2016, № 29, ст. 536, 2017, № 18, ст. 222, 2017, № 32, ст. 344, 2018, № 1, ст. 1);

4) Закон України “Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків” (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2008, № 46, ст. 323, із змінами ВВР, 2012, № 19-20, ст. 167, 2013, № 48, ст. 682, 2014, № 26, ст. 897, 2015, № 6, ст. 39, 2015, № 52, ст. 482, 2017, № 24, ст. 277, 2018, № 46, ст. 371, 2019, № 8, ст. 44);

5) Закон України “Про житловий фонд соціального призначення” (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2006, № 19-20, ст.159, із змінами ВВР, 2009, № 39, ст. 550, 2010, № 39, ст. 513, 2013, № 48, ст. 682, 2016, № 51, ст. 840, 2018, № 11, ст. 59, 2018, № 20, ст. 189, 2018, № 33, ст. 250, 2018, № 42, ст. 332, 2018, № 43, ст. 347).



СЕД Мінрегіон ІТ-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

7. Внести до Кодексу України про адміністративні правопорушення (Відомості Верховної Ради Української РСР, 1984 р., додаток до № 51, ст. 1122, із наступними змінами) такі зміни:

б) статтю 149 викласти у такій редакції:

«Стаття 149. Порушення порядку взяття на облік та строків заселення житлових будинків і житлових приміщень.

Порушення посадовими особами порядку взяття на облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, зняття з обліку та надання громадянам (житлові будинки і житлові приміщення) житлових приміщень, недодержання строків заселення житлових будинків і житлових приміщень -

тягнуть за собою накладення штрафу від п'ятдесяти до ста неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

7) статтю 149¹ викласти у такій редакції:

«Стаття 149¹. Порушення порядку ведення єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов.

Порушення порядку ведення єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов, -

тягне за собою накладення штрафу на посадових осіб від десяти до тридцяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.»;

8) статтю 150 викласти у такій редакції:

«Стаття 150. Порушення законодавства щодо користування та утримання приміщеннями житлових будинків і гуртожитків та прибудинкових територій.

Порушення законодавства щодо користування та утримання житлових будинків, гуртожитків, їх приміщень, обладнання та прибудинкових територій; санітарного утримання допоміжних приміщень та місць загального користування; незаконне переобладнання та/або перепланування житлових будинків, розташованих в них житлових та нежитлових приміщень, використання їх не за призначенням; псування житлових будинків, та розташованих в них житлових, нежитлових приміщень, їх внутрішньо будинкових систем, обладнання та об'єктів благоустрою -

тягнуть за собою попередження або накладення штрафу на громадян від тридцяти до п'ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, на посадових осіб від п'ятдесяти до ста неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.»;

9) статтю 151 викласти у такій редакції:

«Стаття 151. Самоправне зайняття житлового приміщення.

Самоправне зайняття житлового приміщення у будинках житлового фонду загального призначення -



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

тягне за собою накладення штрафу від двох тисяч до трьох тисяч неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

10) доповнити статтею 154¹ такого змісту:

«Стаття 154¹. Порухення порядків і правил підключення/відключення до/від об'єктів і систем (мереж) централізованого питного водопостачання та централізованого водовідведення, систем централізованого опалення (теплопостачання) та постачання гарячої води.

Порухення порядків і правил підключення/відключення до/від об'єктів і систем (мереж) централізованого питного водопостачання та централізованого водовідведення, систем централізованого опалення (теплопостачання) та постачання гарячої води, – тягне за собою накладення штрафу на громадян від тисячі до двох тисяч неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб, громадян – суб'єктів підприємницької діяльності – від двох тисяч до трьох тисяч неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

11) доповнити статтею 188⁵² такого змісту:

«Стаття 188⁵². Невиконання законних вимог (приписів) посадових осіб центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) та його територіальних органів

Невиконання законних вимог (приписів) посадових осіб центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) та його територіальних органів -

тягне за собою накладення штрафу від ста до двохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Недопущення посадових осіб центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) та його територіальних органів до об'єктів житлово-комунального господарства -

тягне за собою накладення штрафу від двохсот до трьохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Невиконання законних вимог (приписів) інспекторів центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) та його територіальних органів, виданих ними під час здійснення державного контролю (нагляду), -

тягне за собою накладення штрафу на посадових осіб від ста п'ятдесяти до двохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.»;



12) у статті 221:

після цифр та знаків «51⁻²,» доповнити словами, цифрами та знаками «статтями 59 – 61, 82⁹,»;

після цифр та знаків «149⁻¹,» доповнити словами, цифрами та знаками «статтями 150-151, статтями 154¹,».

13) доповнити статтею 244²⁴ такого змісту:

«Стаття 244²⁴. Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) та його територіальні органи.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) та його територіальні органи, розглядають справи про адміністративні правопорушення, пов'язані з порушенням законодавства у сфері житлово-комунального господарства, благоустрою населених пунктів, а також невиконанням законних вимог (приписів) посадових осіб центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) та посадових осіб його територіальних органів (стаття 188⁵²).

Від імені центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) та його територіального органу, розглядати справи про адміністративні правопорушення і накладати адміністративні стягнення мають право керівник або заступник керівника центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) або його територіальних органів.»;

14) у статті 255:

пункт 1 частини першої доповнити абзацом такого змісту:

«центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державна житлово-комунальна інспекція) та його територіальних органів (статті 188⁵² і 244²⁴),»;

абзац перший частини другої після цифр та знаків «244⁻²³» доповнити словами та цифрами «стаття 244²⁴,»;

частину другу доповнити пунктом 23¹ такого змісту:



«23¹) інспектори центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства (Державної житлово-комунальної інспекції) його територіальних органів (149, 149¹, 150, 151, 153, 154¹, 188⁵², 244²⁴);».

8. Органам місцевого самоврядування провести до 1 січня 2023 року інвентаризацію та здійснити облік житла, яке може використовуватися як соціальне.

9. Київській та Севастопольській міським державним адміністраціям, виконавчим органам сільських, селищних і міських рад протягом року з дня набрання чинності цим Кодексом забезпечити перегляд черги на житло.

10. Для упорядкування черги осіб, які перебувають на квартирному обліку, органами місцевого самоврядування утворюються тимчасові спеціальні комісії в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Тимчасові спеціальні комісії утворюються не пізніше ніж через два місяці і припиняють діяльність не пізніше ніж через дванадцять місяців з дня набрання чинності цим Кодексом.

11. Тимчасові спеціальні комісії за письмовим зверненням осіб, зазначених в абзаці першому частини дев'ятої цих Прикінцевих та перехідних положень, можуть прийняти таких осіб на облік для отримання соціального житла з одночасним зняттям з квартирному обліку.

12. Списки осіб, які перебувають на обліку для поліпшення житлових умов, на день набрання чинності цим Кодексом є основою для їх упорядкування. Копія цих списків на день набрання чинності цим Кодексом у встановленому порядку здається на зберігання в архів.

Зазначені списки повинні бути опубліковані у відповідних місцевих засобах масової інформації протягом одного місяця з дня набрання чинності цим Кодексом.

13. Приватизація житлового фонду здійснюється відповідно до вимог Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду” та завершується до 1 січня 2030 року.



ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА до проєкту Житлового кодексу України

1. Мета

Метою прийняття проєкту Житлового кодексу України (далі – проєкт акта) є нормативне удосконалення та кодифікація житлового законодавства для належного захисту прав та інтересів громадян і підвищення їх добробуту, як однієї з умов забезпечення соціально-економічного розвитку країни.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Підставою розроблення проєкту акта є Указ Президента України від 08 листопада 2019 року № 837/2019 «Про невідкладні заходи з проведення реформ та зміцнення держави».

Необхідність прийняття проєкту акта зумовлена, насамперед, зміною соціально-економічного устрою держави, переходом України до ринкової економіки та сучасних світових норм і стандартів, в тому числі і в житловій галузі.

Житловий кодекс України забезпечить створення правового поля, застосування якого дозволить громадянам України реалізувати своє конституційне право на житло, передбачене статтею 47 Конституції України, а також врегулює питання ефективного утримання та збереження наявного житлового фонду.

Проєкт акта розроблено відповідно до Конституції України, актів цивільного законодавства та положень законодавства щодо технічного регулювання, містобудівної діяльності.

3. Основні положення проєкту акта

Проєкт акта визначає необхідні правові поняття, забезпечує регулювання правовідносин, що виникають під час реалізації громадянами України своїх конституційних прав на житло.

Зазначеним законопроєктом встановлюється, зокрема:

порядок реалізації права громадян на житло та державна підтримка щодо забезпечення конституційного права соціально незахищених верств населення;

порядок ведення обліку громадян, які потребують забезпечення соціальним житлом;

порядок користування житловими приміщеннями (квартирами) у багатоквартирному будинку;

забезпечення схоронності житлового фонду, його експлуатація та ремонт.



Запропонованим проектом акта удосконалюється здійснення права власності співвласниками у багатократних будинках, систематизується законодавство щодо об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, приводиться у відповідність сучасним європейським нормам та стандартам проживання у гуртожитках та функціонування житлово-будівельних кооперативів.

У законопроекті значна увага приділяється державній підтримці забезпечення громадян житлом.

Унормовано відповідно до Конституції України та цивільного законодавства право громадян відповідно до своїх потреб і можливостей будувати, придбати у власність або одержати житло у найм.

Проектом акта вводиться державний реєстр багатоквартирних житлових будинків, а також оцінка відповідності (сертифікація діяльності) управління багатократними житловими будинками.

Запровадження державного реєстру багатоквартирних будинків у вигляді відкритої та загальнодоступної інформації про зареєстровані багатоквартирні будинки є новелою, що дає можливість відстежувати основні характеристики будинків для прийняття відповідними службами, органами місцевого самоврядування, співвласниками рішень, зокрема щодо енергетичного обстеження інженерних систем або, наприклад, проведення реконструкції, капітального ремонту.

Проект акта приводить у відповідність сучасним європейським нормам та стандартам проживання у гуртожитках та функціонування житлово-будівельних кооперативів.

З метою забезпечення дієвого контролю у житловій сфері відповідними статтями проекту Житлового кодексу України закріплюється державний контроль і нагляд у житловій сфері та відповідальність за порушення житлового законодавства.

4. Правові аспекти

Проект акта розроблено на виконання Указу Президента України від 08 листопада 2019 року № 837/2019 «Про невідкладні заходи з проведення реформ та зміцнення держави».

Чинний Житловий кодекс Української РСР не адаптований до змін, які відбулися в суспільстві, містить застарілі правові норми, визначення та поняття. Особливої гостроти ці суперечності набули після прийняття у 1996 році Конституції України, якою проголошено нові засади та можливості реалізації громадянами України свого права на житло.

Положення чинного Житлового кодексу Української РСР, незважаючи на значну кількість внесених до нього змін, не регулюють питань нового будівництва та придбання громадянами житла.

На сьогодні норми, які регулюють питання реалізації права на житло, наразі передбачені різними законодавчими актами України (22 закони) і



спрямовані на «точкове» вирішення «житлового» питання окремих категорій громадян.

З державного бюджету за цільовим призначенням умовно кажучи «на житло» кошти виділяються за 25 окремими програми, субвенціями, тощо.

Так, передбачено здійснення заходів щодо забезпечення житлом окремих категорій громадян, зокрема молоді, індивідуальних сільських забудовників, військовослужбовців, внутрішньо переміщених осіб, учасників АТО/ООС, наукових та науково-педагогічних працівників, дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування тощо.

Ці заходи передбачають різні механізми державної підтримки окремих категорій громадян у вирішенні житлового питання (пільгове кредитування, лізинг, компенсація частини вартості житла, або відсотків по іпотечному кредиту, безоплатна передача у власність придбаного житла тощо).

Таким чином, відсутня системність як у нормативному забезпеченні, так і фінансуванні тих чи інших житлових програм.

З прийняттям Житлового кодексу України підлягають визнанню такими, що втратили чинність:

- 1) Житловий кодекс Української РСР;
- 2) Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»;
- 3) Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»;
- 4) Закон України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків»;
- 5) Закон України «Про житловий фонд соціального призначення».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація Житлового кодексу України не потребує додаткових матеріальних витрат з державного бюджету.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проект акта потребує проведення консультацій з громадськістю та розміщено на офіційному веб сайті Мінрегіону.

Проект акта не стосується соціально-трудої сфери, прав осіб з інвалідністю, функціонування і застосування української мови як державної.

Проект акта не стосується сфери наукової та науково-технічної діяльності, тому на розгляд Наукового комітету Національної ради з питань розвитку науки і технологій не надсилається.

7. Оцінка відповідності

У проекті акта відсутні положення, що стосуються зобов'язань України

СЕД Мінрегіон IT-Enterprise

вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович

Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000

Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

у сфері європейської інтеграції; стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод; впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків; містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією; створюють підстави для дискримінації.

Проект акта буде надіслано до Національного агентства з питань запобігання корупції для визначення необхідності проведення антикорупційної експертизи.

8. Прогноз результатів

Прийняття Житлового кодексу України забезпечить правове регулювання житлових правовідносин, дотримання державних гарантій прав співвласників, управителів і інших учасників правовідносин, усунення існуючих неузгодженостей між законодавчими актами у житловій сфері, а також буде сприяти подальшому розвитку соціального діалогу всіх учасників житлових і пов'язаних з ними правовідносин.

Вплив реалізації акта на ключові інтереси заінтересованих сторін додається.

Міністр розвитку громад та територій України

_____ 2021 р.

Олексій ЧЕРНИШОВ



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021

Вплив реалізації акта на ключові інтереси заінтересованих сторін

Заінтересована сторона	Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
Держава	Позитивний (громадяни матимуть змогу реалізувати своє право на житло)	У довгостроковій перспективі зменшить кількість громадян, не забезпечених житлом.
Громадяни	Позитивний (альтернативні шляхи вирішення житлових питань та комфортних умов проживання)	У довгостроковій перспективі урегулює правовідносини, що виникають під час реалізації громадянами України своїх конституційних прав на житло
Управителі, ОСББ	Позитивний (систематизує, усуне прогалини та невідповідність норм у чинному законодавстві)	У довгостроковій перспективі створить умови для забезпечення ефективного управління спільною власністю



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1878887

Підписувач Чернишов Олексій Михайлович
Сертифікат 5FBV77F7B650371D0400000741D000071450000
Дійсний з 16.03.2020 17:58:42 по 16.03.2022 17:58:42



№7/9.1/10723-21 від 21.07.2021