

НАУКОВО-ПРАКТИЧНИЙ
КОМЕНТАР
ЖИТЛОВОГО
КОДЕКСУ УКРАЇНИ

*За загальною редакцією
доктора юридичних наук, заслуженого юриста України
Журавльова Дмитра Володимировича*

СТАНОМ НА 20 ТРАВНЯ 2020 РОКУ

Київ
ВД «Професіонал»
2020

УДК 339.444(477)
ББК 67.404.2(4УКР)
Н 34

Н 34 **Науково-практичний коментар Житлового кодексу України.** Станом на 20 травня 2020 року. / За заг. ред. Журавльова Д. В. – Київ : Видавничий дім «Професіонал», 2020. – 304 с.

ISBN 978-966-370-366-4

У даному науково-практичному коментарі подано ґрунтовний аналіз чинної редакції Житлового кодексу Української РСР з урахуванням останніх змін і доповнень.

Коментар, що призначений для правників, студентів юридичних факультетів, спеціалістів з управління житловим фондом, іншого широкого кола читачів, вже буде до сучасної редакції вказаного кодексу.

УДК 339.4444(477)
ББК 67.404.2(4УКР)

ISBN 978-966-370-366-4

© Видавничий дім «Професіонал», 2020.

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

Бобрик Володимир Іванович — кандидат юридичних наук, старший науковий співробітник, завідувач відділу юрисдикційних форм правового захисту суб'єктів приватного права, судоустрою та судочинства Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф.Г. Бурчака НАПрН України;

Буглак Юрій Олександрович — кандидат юридичних наук, член Центральної виборчої комісії;

Галуцько Валентин Васильович — доктор юридичних наук, професор, почесний директор Науково-дослідного інституту публічного права, голова громадської організації «Академія адміністративно-правових наук»;

Журавльов Дмитро Володимирович — доктор юридичних наук, доцент, перший заступник директора Інституту права та післядипломної освіти Міністерства юстиції України, заслужений юрист України;

Іншин Микола Іванович — доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України, академік НАПрН України, завідувач кафедри трудового права та права соціального забезпечення Київського національного університету імені Тараса Шевченка;

Клемпарський Микола Миколайович — доктор юридичних наук, доцент, професор кафедри загально-правових дисциплін Донецького юридичного інституту МВС України;

Лазур Ярослав Володимирович — доктор юридичних наук, доцент, декан юридичного факультету Ужгородського національного університету;

Махінчук Віталій Миколайович — доктор юридичних наук, старший науковий співробітник, професор кафедри судочинства Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника;

Москаленко Олена Вячеславівна — доктор юридичних наук, професор, завідувач кафедри цивільно-правових дисциплін, господарського та трудового права Харківського національного педагогічного університету імені Г.С. Сковороди;

Падалка Андрій Миколайович — кандидат юридичних наук, професор кафедри фінансових розслідувань Факультету підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації працівників податкової міліції Університету державної фіскальної служби України;

Петков Валерій Петрович — доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України, професор кафедри права Університету імені Альфреда Нобеля;

Притика Юрій Дмитрович — доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України, професор кафедри правосуддя Київського національного університету імені Тараса Шевченка;

Руденко Микола Вікторович — викладач кафедри менеджменту Білоцерківського національного аграрного університету;

Русских Валерій Олександрович — кандидат юридичних наук, старший науковий співробітник НДІ публічного права;

Сіроха Дмитро Ігорович — кандидат юридичних наук, доцент кафедри трудового права та права соціального забезпечення Київського національного університету імені Тараса Шевченка;

Соболь Євген Юрійович — доктор юридичних наук, доцент, доцент кафедри правознавства Кіровоградського державного педагогічного університету імені В.Винниченка;

Теремецький Владислав Іванович — доктор юридичних наук, доцент, заслужений юрист України, професор кафедри цивільного права і процесу Тернопільського національного економічного університету;

Чаплинська Юлія Анатоліївна — кандидат юридичних наук, доцент, прокурор Дніпропетровської місцевої прокуратури №1 Дніпропетровської області;

Чижмарь Катерина Іванівна — доктор юридичних наук, заслужений юрист України;

Ярошенко Олег Миколайович — доктор юридичних наук, професор, професор кафедри трудового права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого, член-кореспондент Національної академії правових наук України, Україна, м. Харків.

ВСТУП

Суспільним відносинам у житловій сфері притаманний свій специфічний предмет, суттєві риси схожості й однорідності, типові ознаки. Все це дозволяє згрупувати їх у специфічно виокремлений вид суспільних відносин. Вони складаються в систему з певною внутрішньою структурою.

Забезпечення, користування і розпорядження житлом особою, а також пов'язані з цим права і обов'язки суб'єктів житлово-правових відносин регулює житлове право. Метою житлового права є унормування всієї сукупності суспільних відносин направлених на задоволення потреб громадян у житлі.

Предметом регулювання житлового права є майнові та особисті немайнові відносини.

Житлове право опосередковано регулює відносини, пов'язані з придбанням його у власність або в користування. Особливої актуальності вони набули у наш час, оскільки житло стає предметом купівлі продажу, найму, застави, дарування, заповіту, міни, приватизації тощо. Житлові відносини, пов'язані з будівництвом житла не регулюються житловим правом.

Житлове законодавство регулює відносини між уповноваженими державними органами, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами тощо:

- 1) виникнення, здійснення і припинення права власності на жилі будинки, квартири, а також кімнати у квартирах, їх частини;
- 2) обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов;
- 3) забезпечення громадян жилими приміщеннями;
- 4) реалізації прав власників житла і визначення їх обов'язків;
- 5) забезпечення збереження, обслуговування та ремонту жилого фонду;
- 6) оплати житлово-комунальних послуг;
- 7) здійснення місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, профспілковими та іншими громадськими об'єднаннями нагляду і контролю за забезпеченням реалізації права громадян України на житло, дотриманням Правил користування приміщеннями жилих будинків і прибудинковими територіями та їх утримання;
- 8) обміну та бронювання житла;
- 9) приватизації державного житлового фонду.

Відносини у сфері захисту суб'єктивних прав та законних інтересів, що охороняються, є складовою частиною житлових правовідносин. Тому житлове право слід розглядати як комплексну галузь законодавства, що регулює суспільні відносини, стосовно володіння, користування жилими приміщеннями, залежно від їх призначення, у будинках державного громадського та приватного житлового фонду.

Житлове законодавство слід розглядати як сукупність нормативних актів, що пов'язані із задоволенням потреб громадян у житлі, володінням, користуванням

та розпорядженням жилими приміщеннями державного, громадського, приватного житлового фонду та управлінням житловим фондом, забезпеченням його схоронності, експлуатацією та ремонтом, завдяки якому громадяни реалізують належне їм конституційне право на житло.

Житлове законодавство являє собою комплексну галузь законодавства і включає норми адміністративного, цивільного, господарського, кримінального та фінансового права, а також процесуальні норми, що забезпечують функціонування цих галузей. Між ними існує тісний об'єктивний зв'язок. Окрему групу складають норми, що регулюють відносини стосовно захисту житлових прав, при цьому відносини, що виникають до моменту отримання житла з державного житлового фонду, й захищаються адміністративно-правовими засобами на підставі адміністративних норм, а ті, що виникають на стадії використання житла, регулюються здебільшого нормами цивільного і забезпечуються захистом нормами цивільно-процесуального права.

Природа житлового права є надзвичайно складною. Може саме тому деякі вчені-юристи заперечують існування житлового права як галузі, посилаючись на досвід європейських країн, де відсутні житлові кодекси.

Реалізація прав громадян на житло носить як цивільно-правовий, так і адміністративний характер, а захист прав на житло досягається адміністративними, цивільними, кримінальними та процесуальними засобами.

Хоча житлове право безпосередньо пов'язане з конституційним, цивільним, адміністративним, господарським, фінансовим та процесуальними галузями права, але, разом з тим, не поглинається ними через специфічну сферу правового регулювання.

Житлові правовідносини — це суспільні відносини, врегульовані нормами житлового права.

Першою умовою житлових правовідносин є наявність двосторонніх чи багатосторонніх фактичних відносин, що складаються між суб'єктами житлового права: між уповноваженою та зобов'язаною стороною у активних і пасивних правовідносинах. При цьому особа має володіти правоздатністю та дієздатністю. Особи вступають між собою у правові відносини щодо володіння, користування та розпорядження житлом, врегульовані нормами житлового права, які називаються житловими правовідносинами. Вони проявляються як форми взаємодії чи протидії. Взаємодія осіб створює для учасників певні права та обов'язки.

Другою умовою виникнення житлових правовідносин є наявність правової норми, а третьою — наявність юридичного факту, з яким чинне законодавство пов'язує настання правових наслідків.

Слід зазначити, що правовідносини, які виникають у житловій сфері мають свої, притаманні тільки житловому праву, особливості.

Потребу в житлі людина задовольняє тільки за умови користування конкретним жилим приміщенням. Для цього особа вступає у відносини з іншими суб'єктами (фізичними чи юридичними особами, органами державної влади) і внаслідок того, що ці відносини піддаються правовому регулюванню, вони набувають статусу житлових правовідносин. За умови правопорушення у житловій сфері, суб'єкти житлового права мають звертатися до державних органів або до

органів, що здійснюють нагляд та контроль у цій сфері, які зобов'язані вирішувати питання захисту прав громадян та застосовувати відповідні санкції до правопорушників.

Переважає більшість відносин, що регулюються житловим законодавством, є майновими, але ним регулюються і особисті немайнові відносини. Майнові правовідносини виникають у процесі користування жилими приміщеннями і бувають зобов'язальні — договір найму (оренди) жилого приміщення, та речові — право власності на жилі приміщення (будинки), а також ті, що від них походять: право користування жилими приміщеннями членів сім'ї власника, наймача житла.

Разом з тим, існують ще й особисті немайнові відносини, особливо ті, що виникають у громадян у разі користування житлом для задоволення особистих немайнових потреб.

Наявність у громадян житла забезпечує їхні матеріальні та нематеріальні потреби, і є ознакою, що лежить в основі житлових правовідносин. Тому житлові правовідносини можна визначити і як немайнові відносини, що впливають з об'єктивної потреби людей у житлі.

По-перше, житлові відносини можна класифікувати за матеріальною ознакою задоволення потреби людей таким чином як майнові відносини і немайнові правовідносини.

По-друге, за суб'єктивним складом — це двосторонні або багатосторонні правовідносини.

По-третє, мета може бути комерційною і некомерційною, оскільки задовольняє потребу у житлі або особа використовує житло з метою отримання прибутку.

По-четверте, за змістом їх можна поділити на прості і складні. Простим правом одного суб'єкта відповідає зобов'язання іншого суб'єкта, а у складних суб'єктивне право в житловому правовідношенні являє собою сукупність взаємопов'язаних прав уповноваженої особи, яким відповідає сукупність взаємопов'язаних зобов'язань.

Суб'єктивні належать конкретним учасникам житлових правовідносин, що виникли, і відрізняються від житлового права в об'єктивному змісті. Суб'єктивні житлові права і обов'язки взаємообумовлені одне одним. Права можуть забезпечуватися, якщо є обов'язок, і навпаки. З цього випливає, що виникають вони водночас, проте зміст їх може змінюватися.

Для житлового права, як і для інших галузей права, характерний нормативний вплив на поведінку людей. Він виявляється в тому, що держава розробляє і приймає закони та інші нормативні акти, спрямовані на здійснення функціонування всієї системи державного управління суспільством, нормативним забезпеченням регулювання житлових відносин. З допомогою закріплення у правових нормах правомочностей і юридичних обов'язків фіксуються такі способи впливу на поведінку людей, як дозвіл, заборона, інколи використовується і рекомендація.

Цивільно-правовий диспозитивний метод дає змогу суб'єктам своїми діями встановлювати для себе суб'єктивні права та нести обов'язки. Імперативний метод виявляється у заборонних нормах і стосується, насамперед, тільки обмежень правомочностей власника на використання власності у разі нанесення шкоди ін-

тересам держави та суспільства. Здійснюючи свої права та виконуючи свої обов'язки, власник житла зобов'язаний додержуватися моральних засад суспільства. Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам і гідності громадян, інтересам суспільства.

Фактичні зв'язки між суб'єктами, якщо їхні відносини під впливом юридичних норм набувають форми правових відносин. Але дія методу правового регулювання, що не може бути обмежена тільки впливом на поведінку учасників правовідносин, оскільки метод поширюється, в першу чергу, на суб'єктів права, які можуть і не вступати у правовідносини, але від цього їх поведінка не буде виключена зі сфери правового регулювання.

Адміністративне право характеризується нерівністю сторін у системі норм житлового законодавства, у яких значну частину займають адміністративно-правові засоби забезпечення законності. Це виявляється, передусім, у повноваженнях місцевих Рад щодо здійснення державного контролю за використанням і схоронністю житлового фонду, незалежно від його виду (статті 29, 30, 138 Житлового Кодексу).

Методи адміністративного та цивільного права тісно взаємопов'язані між собою і застосовуються у житловому праві. Наприклад, за розпорядженням одного адміністративного органу житловий фонд передається іншому. Договір найму укладається громадянином з ЖЕКом на підставі адміністративно-правового рішення, що зазначено у ордері.

Адміністративно-правові відносини виникають між суб'єктами житлового права у разі постановлення на квартирний облік для поліпшення житлових умов, отримання житла відповідно до черги. Але житлові правовідносини, пов'язані з користуванням жилими приміщеннями у будинках державного, громадського та приватного житлових фондів, перетворюються у цивільно-правові.

Однією з особливостей розвитку житлового права сучасного періоду є зменшення частки державного житлового фонду і розширення приватного, тому регулювання відносин у приватному житловому фонді здійснюватимуться з допомогою впровадження більш диспозитивних методів правового регулювання, а в державному залишиться комплексне поєднання цивільно та адміністративно-правових методів правового регулювання.

Нажаль, такі складі правові відносини у сучасних умовах регулюються перш за все найбільше застарілим з усіх існуючих кодексом — Житловим Кодексом Української РСР (зі змінами та доповненнями, але дефектів повністю не вдається уникнути).

Сподіваємось, що наступний коментар, що призначений для правників, студентів юридичних факультетів, спеціалістів з управління житловим фондом, іншого широкого кола читачів, вже буде до сучасної редакції вказаного кодексу.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	7
ЖИТЛОВИЙ КОДЕКС УКРАЇНСЬКОЇ РСР.....	11
РОЗДІЛ I ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ.....	13
Стаття 1. Право громадян Української РСР на житло.....	13
Стаття 2. Завдання житлового законодавства Української РСР.....	14
Стаття 3. Житлове законодавств Союзу РСР і Української РСР.....	15
Стаття 4. Житловий фонд.....	16
Стаття 5. Державний житловий фонд.....	17
Стаття 6. Призначення жилих будинків і жилих приміщень.....	18
Стаття 7. Виключення з житлового фонду жилих будинків і жилих приміщень.....	19
Стаття 8. Переведення жилих будинків і жилих приміщень у нежилі.....	20
Стаття 9. Житлові права громадян.....	21
Стаття 10. Житлові обов'язки громадян.....	23
Стаття 11. Компетенція Союзу РСР у галузі регулювання житлових відносин.....	24
Стаття 12. Компетенція Української РСР у галузі регулювання житлових відносин.....	24
РОЗДІЛ II УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ.....	25
Стаття 13. Державне управління в галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду.....	25
Стаття 14. Компетенція виконавчих комітетів обласних, міських (міст республіканського підпорядкування) рад народних депутатів у галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду.....	27
Стаття 15. Компетенція виконавчих комітетів районних, міських, районних у містах рад народних депутатів у галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду.....	28
Стаття 16. Компетенція виконавчих комітетів селищних, сільських рад народних депутатів у галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду.....	31
Стаття 17. Компетенція міністерства житлово-комунального господарства Української РСР у галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду.....	33
Стаття 18. Управління житловим фондом.....	33
Статтю 19 Виключено на підставі Закону № 3187-12 від 06.05.93.....	34
Статтю 20 Виключено на підставі Закону № 3187-12 від 06.05.93.....	34
Стаття 21. Участь громадських організацій, трудових колективів і громадян в управлінні державним і громадським житловим фондом та в забезпеченні його схоронності.....	34

Стаття 22. Громадський контроль за забезпеченням громадян жилими приміщеннями	36
Стаття 23. Обов'язок державних органів враховувати пропозиції громадських організацій, трудових колективів і громадян	36
Стаття 24. Житлово-експлуатаційні організації	37
Стаття 25. Типове положення про житлово-експлуатаційну організацію	39
Стаття 26. Передача забудовниками виконавчим комітетам місцевих рад народних депутатів та іншим організаціям для заселення частини жилої площі у новоспоруджених будинках	40
Стаття 27. Розподіл жилої площі в будинках, споруджених за рахунок коштів, переданих у порядку пайової участі	40
Стаття 28. Державний облік житлового фонду	40
Стаття 29. Завдання державного контролю за використанням і схоронністю житлового фонду	40
Стаття 30. Органи, які здійснюють державний контроль за використанням і схоронністю житлового фонду	42
РОЗДІЛ ІІІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГРОМАДЯН ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ. КОРИСТУВАННЯ ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ	42
ГЛАВА 1 НАДАННЯ ЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ У БУДИНКАХ ДЕРЖАВНОГО І ГРОМАДСЬКОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ	42
Стаття 31. Право громадян на одержання жилого приміщення	42
Стаття 32. Вік, з якого громадяни здійснюють право на одержання жилого приміщення.....	45
Стаття 33. Забезпечення жилими приміщеннями потребуючих поліпшення житлових умов членів житлово-будівельних кооперативів, громадян, які мають жилий будинок (квартиру) у приватній власності, та інших громадян, що проживають у цих будинках (квартирах).....	47
Стаття 34. Підстави для визнання громадян потребуючими поліпшення житлових умов	47
Стаття 35. Наслідки штучного погіршення житлових умов	50
Стаття 36. Облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, за місцем проживання	51
Стаття 37. Облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, за місцем роботи	53
Стаття 38. Порядок обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов	54
Стаття 39. Порядок взяття громадян на облік потребуючих поліпшення житлових умов	54
Стаття 40. Перебування громадян на обліку потребуючих поліпшення житлових умов. Зняття з обліку	56
Стаття 41. Контроль за станом обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов.....	58

Стаття 42. Надання жилих приміщень громадянам, які перебувають на обліку потребуючих поліпшення житлових умов.....	58
Стаття 43. Черговість надання громадянам жилих приміщень	60
Стаття 44. Перенесення черговості на одержання жилих приміщень.....	61
Стаття 45. Першочергове надання жилих приміщень	62
Стаття 46. Позачергове надання жилих приміщень.....	64
Стаття 46-1. Забезпечення жилим приміщенням дитячих будинків сімейного типу	66
Стаття 47. Норма жилої площі	67
Стаття 48. Розмір жилого приміщення, що надається громадянам	68
Стаття 48-1. Порядок та розмір надання громадянам грошової компенсації за належні їм для отримання жилі приміщення	70
Стаття 49. Додаткова жила площа	70
Стаття 50. Вимоги, що ставляться до жилих приміщень	70
Стаття 51. Порядок надання жилих приміщень у будинках житлового фонду місцевих рад народних депутатів.....	72
Стаття 52. Порядок надання жилих приміщень у будинках відомчого житлового фонду	72
Стаття 53. Порядок надання жилих приміщень у будинках громадського житлового фонду	73
Стаття 54. Надання жилого приміщення, що звільнилося у квартирі.....	74
Стаття 55. Заселення жилих приміщень у будинках, переданих виконавчим комітетам місцевих рад народних депутатів, а також у будинках, споруджених із залученням коштів у порядку пайової участі.....	75
Стаття 56. Заселення жилих приміщень, переданих забудовниками виконавчим комітетам місцевих рад народних депутатів та іншим організаціям	76
Стаття 57. Оскарження рішень з питань обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень	76
Стаття 58. Ордер на жиле приміщення	78
Стаття 59. Підстави і порядок визнання ордера на жиле приміщення недійсним	79
Стаття 60. Правила обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень.....	80
ГЛАВА 2 КОРИСТУВАННЯ ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ В БУДИНКАХ ДЕРЖАВНОГО І ГРОМАДСЬКОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ	81
Стаття 61. Договір найму жилого приміщення. Укладення договору найму жилого приміщення.....	81
Стаття 62. Застосування правил цивільного законодавства Союзу РСР і Української РСР до відносин, що впливають з договору найму жилого приміщення.....	82

Стаття 63. Предмет договору найму жилого приміщення	83
Стаття 64. Права і обов'язки членів сім'ї наймача.....	84
Стаття 65. Право наймача на вселення інших осіб у займане ним жиле приміщення	86
Стаття 65-1. Придбання громадянам займаних ними жилих приміщень у приватну власність	86
Стаття 66. Плата за користування житлом.....	88
Стаття 67. Плата за комунальні послуги.....	89
Стаття 68. Строки внесення квартирної плати та плати за комунальні послуги	91
Стаття 69. Пільги по квартирній платі та платі за комунальні послуги.....	91
Стаття 70. Безплатне користування жилим приміщенням з опаленням і освітленням	100
Стаття 71. Збереження жилого приміщення за тимчасово відсутніми громадянами.....	102
Стаття 72. Порядок визнання особи такою, що втратила право користування жилим приміщенням.....	104
Стаття 73. Бронювання жилого приміщення	105
Стаття 74. Умови, за яких бронювання жилого приміщення не допускається	107
Стаття 75. Видача охоронного свідоцтва (броні).....	107
Стаття 76. Розірвання договору найму на заброньоване жиле приміщення	108
Стаття 77. Правила бронювання жилих приміщень	108
Стаття 78. Права і обов'язки тимчасово відсутніх наймача та членів його сім'ї	108
Стаття 79. Право на обмін жилого приміщення	109
Стаття 80. Обмін жилого приміщення в разі відсутності згоди між членами сім'ї.....	110
Стаття 81. Обмін частини жилого приміщення.....	111
Стаття 82. Обмін жилих приміщень у будинках підприємств, установ, організацій.....	111
Стаття 83. Набрання чинності угодою про обмін жилими приміщеннями	112
Стаття 84. Порядок обміну жилих приміщень	112
Стаття 85. Обмін жилих приміщень у будинках, розташованих на території Української РСР та іншої союзної республіки.....	113
Стаття 86. Умови, за яких обмін жилими приміщеннями не допускається	114
Стаття 87. Визнання обміну жилими приміщеннями недійсним	116
Стаття 88. Наслідки визнання обміну жилими приміщеннями недійсним.....	117
Стаття 89. Правила обміну жилих приміщень.....	117

Стаття 90. Право наймача вимагати надання йому жилого приміщення меншого розміру замість займаного.....	118
Стаття 91. Піднайом жилого приміщення.....	118
Стаття 92. Вселення членів сім'ї піднаймача	119
Стаття 93. Умови, за яких здача жилого приміщення в піднайом не допускається	119
Стаття 94. Наслідки недодержання встановленого порядку здачі жилого приміщення в піднайом	120
Стаття 95. Плата за користування жилим приміщенням за договором піднайму	120
Стаття 96. Вилучення жилого приміщення, використовуваного для одержання нетрудових доходів.....	121
Стаття 97. Припинення договору піднайму.....	121
Стаття 98. Тимчасові мешканці	122
Стаття 99. Виселення піднаймачів і тимчасових жильців у разі припинення договору найму жилого приміщення.....	123
Стаття 100. Переобладнання і перепланування жилого будинку і жилого приміщення.....	123
Стаття 101. Надання громадянам жилих приміщень у зв'язку з капітальним ремонтом жилого будинку	124
Стаття 102. Надання громадянам іншого жилого приміщення, якщо в результаті капітального ремонту займане ними жилае приміщення не може бути збережене або його розмір істотно зміниться.....	126
Стаття 103. Зміна договору найму жилого приміщення.....	127
Стаття 104. Зміна договору найму жилого приміщення на вимогу члена сім'ї наймача.....	128
Стаття 105. Зміна договору найму жилого приміщення на вимогу наймачів, які об'єдналися в одну сім'ю	128
Стаття 106. Зміна договору найму жилого приміщення внаслідок визнання наймачем іншого члена сім'ї	129
Стаття 107. Розірвання договору найму жилого приміщення наймачем.....	129
Стаття 108. Розірвання договору найму жилого приміщення на вимогу наймодавця.....	130
Стаття 109. Виселення з жилих приміщень	131
Стаття 110. Виселення з наданням громадянам іншого благоустроеного жилого приміщення.....	133
Стаття 111. Надання жилого приміщення у зв'язку із знесенням будинку або переобладнанням будинку (жилого приміщення) в нежилий	134
Стаття 112. Надання жилого приміщення у зв'язку з виселенням з будинків (жилих приміщень), що загрожують обвалом.....	134

Стаття 113. Вимоги, що пред'являються до благоустроєного жилого приміщення, яке надається у зв'язку з виселенням	135
Стаття 114. Виселення з наданням громадянам іншого жилого приміщення	136
Стаття 114-1. Виселення з дитячих будинків сімейного типу	137
Стаття 115. Виселення з жилих приміщень з наданням громадянам іншого жилого приміщення в інших випадках	137
Стаття 116. Виселення без надання громадянам іншого жилого приміщення	138
Стаття 117. Виселення громадян у разі визнання ордеру недійсним	139
ГЛАВА 3 КОРИСТУВАННЯ СЛУЖБОВИМИ ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ	140
Стаття 118. Службові жилі приміщення	140
Стаття 119. Категорії осіб, яким може бути надано службові жилі приміщення	143
Стаття 120. Службові жилі приміщення у будинках, що належать колгоспам	151
Стаття 121. Порядок надання службових жилих приміщень	151
Стаття 122. Ордер на службове жила приміщення	153
Стаття 123. Порядок користування службовими жилими приміщеннями	154
Стаття 124. Виселення з службових жилих приміщень без надання іншого жилого приміщення	156
Стаття 125. Особи, яких не може бути виселено з службових жилих приміщень без надання іншого жилого приміщення	157
Стаття 126. Жила приміщення, що надається в зв'язку з виселенням з службового жилого приміщення	158
Стаття 126-1. Надання народним депутатам України службових жилих приміщень і користування ними	162
ГЛАВА 4 КОРИСТУВАННЯ ГУРТОЖИТКАМИ	164
Стаття 127. Гуртожитки	164
Стаття 128. Порядок надання жилої площі в гуртожитках	172
Стаття 129. Ордер на жилу площу в гуртожитку	173
Стаття 130. Порядок користування жилою площею в гуртожитках	174
Стаття 131. Примірне положення про користування гуртожитками	174
Стаття 132. Виселення з гуртожитків	175
ГЛАВА 4-1 КОРИСТУВАННЯ ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ З ФОНДІВ ЖИТЛА ДЛЯ ТИМЧАСОВОГО ПРОЖИВАННЯ	177
Стаття 132-1. Жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання	177
Стаття 132-2. Порядок надання і користування жилими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання	178

ГЛАВА 5 ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГРОМАДЯН ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ В БУДИНКАХ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИХ КООПЕРАТИВІВ І КОРИСТУВАННЯ НИМИ	180
Стаття 133. Право громадян на вступ до житлово-будівельного кооперативу і одержання в ньому жилого приміщення	180
Стаття 134. Облік громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу	181
Стаття 135. Умови прийому громадян до членів житлово-будівельного кооперативу.....	183
Стаття 136. Черговість прийому до членів житлово-будівельного кооперативу.....	184
Стаття 137. Порядок організації і діяльності житлово-будівельних кооперативів.....	185
Стаття 138. Контроль виконавчих комітетів місцевих Рад народних депутатів за діяльністю житлово-будівельних кооперативів	186
Стаття 139. Допомога держави житлово-будівельним кооперативам.....	186
Стаття 140. Передача житлово-будівельному кооперативу рівноцінного жилого будинку замість того, що зноситься.....	187
Стаття 141. Надання членові житлово-будівельного кооперативу квартири	188
Стаття 142. Переважне право члена житлово-будівельного кооперативу на одержання жилого приміщення, що звільнилося в будинку кооперативу.....	189
Стаття 143. Обмін жилого приміщення членом житлово-будівельного кооперативу.....	190
Стаття 144. Найом жилого приміщення в будинку житлово-будівельного кооперативу	191
Стаття 145. Користування жилим приміщенням членами сім'ї члена житловобудівельного кооперативу.....	192
Стаття 146. Поділ жилого приміщення між подружжям.....	193
Стаття 147. Виключення з житлово-будівельного кооперативу.....	195
Стаття 148. Виселення з будинку житлово-будівельного кооперативу	196
Стаття 149. Визначення прав і обов'язків члена житлово-будівельного кооперативу.....	198
ГЛАВА 6 КОРИСТУВАННЯ ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ В БУДИНКАХ (КВАРТИРАХ)ПРИВАТНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ	200
Стаття 150. Користування жилим будинком (квартирою), що належить громадянинові.....	200
Стаття 151. Обов'язки власника по забезпеченню схоронності жилого будинку (квартири)	201
Стаття 152. Порядок проведення переобладнання і перепланування приміщень приватного житлового фонду	203

Стаття 153. Сприяння держави в ремонті та благоустрої жилих будинків (квартир), що належать громадянам.....	203
Стаття 154. Контроль за утриманням будинків (квартир), що належать громадянам.....	204
Стаття 155. Гарантії прав громадян, які мають у приватній власності жилий будинок (квартиру)	204
Стаття 156. Права і обов'язки членів сім'ї власника жилого будинку (квартири).....	206
Стаття 157. Виселення членів сім'ї власника жилого будинку (квартири) ...	207
Стаття 158. Договір найму жилого приміщення в будинку(квартирі), що належить громадянинові.....	208
Стаття 159. Предмет і строк договору найму жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянинові	209
Стаття 160. Права і обов'язки членів сім'ї наймача жилого приміщення у будинку (квартирі), що належить громадянинові	210
Стаття 161. Право наймача на вселення інших осіб у займане ним жиле приміщення в будинку (квартирі),що належить громадянинові	211
Стаття 162. Плата за користування жилим приміщенням і за комунальні послуги в будинку (квартирі),що належить громадянинові.....	213
Стаття 163. Збереження жилої площі за тимчасово відсутніми наймачем та членами його сім'ї	214
Стаття 164. Обмін жилими приміщеннями в будинках (квартирах), що належать громадянам	215
Стаття 165. Виселення наймача на час капітального ремонту жилого будинку (квартири), що належить громадянинові	215
Стаття 166. Зміна договору найму жилого приміщення в будинку(квартирі), що належить громадянинові	216
Стаття 167. Розірвання наймачем договору найму жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянинові	217
Стаття 168. Припинення договору найму жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянинові. Розірвання договору за вимогою наймодавця.....	218
Стаття 169. Виселення наймача в разі припинення договору найму жилого приміщення.....	219
Стаття 170. Дія договору найму жилого приміщення при переході права власності на жилий будинок (квартиру) до іншої особи	220
Стаття 171. Забезпечення жилими приміщеннями громадян, будинки яких підлягають знесенню у зв'язку з вилученням земельних ділянок	221
Стаття 172. Перенесення жилих будинків та будівель, що підлягають знесенню.....	223
Стаття 173. Спорудження на новому місці жилих будинків, будівель та пристроїв для громадян, будинки яких підлягають знесенню.....	223

Стаття 174. Порядок надання квартир, відшкодування вартості будинків (квартир), будівель та пристроїв, що зносяться, і умови їх перенесення.....	224
РОЗДІЛ IV ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СХОРОННОСТІ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ, ЙОГО ЕКСПЛУАТАЦІЯ ТА РЕМОНТ	224
Стаття 175. Забезпечення схоронності житлового фонду	224
Стаття 176. Обов'язки наймодавця по забезпеченню схоронності житлового фонду	225
Стаття 177. Обов'язки громадян по забезпеченню схоронності жилих будинків.....	226
Стаття 178. Сприяння громадянам у проведенні поточного ремонту жилих приміщень	228
Стаття 179. Додержання вимог правил користування приміщеннями жилих будинків і прибудинковими територіями	229
Стаття 180. Експлуатація та ремонт державного житлового фонду в містах і селищах міського типу.....	232
Стаття 181. Технічне обслуговування та ремонт будинків громадського житлового фонду і будинків житлово-будівельних кооперативів.....	232
Стаття 182. Експлуатація та ремонт житлового фонду в сільській місцевості	233
Стаття 183. Планування капітального ремонту державного житлового фонду	234
Стаття 184. Фінансування затрат на експлуатацію та ремонт державного житлового фонду	235
Стаття 185. Фінансування затрат на експлуатацію та ремонт громадського житлового фонду	236
Стаття 186. Фінансування затрат, зв'язаних з експлуатацією та ремонтом нежилих будівель і нежилих приміщень у жилих будинках	236
Стаття 187. Фінансування затрат на експлуатацію та ремонт будинків житлово-будівельних кооперативів	236
Стаття 188. Матеріально-технічне забезпечення експлуатації та ремонту житлового фонду	237
РОЗДІЛ V ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЖИТЛОВОГО ЗАКОНОДАВСТВА	238
Стаття 189. Відповідальність за неналежне використання житлового фонду та інші порушення житлового законодавства	238
Стаття 190. Відшкодування шкоди, заподіяної житловому фонду	240
РОЗДІЛ VI ВИРІШЕННЯ ЖИТЛОВИХ СПОРІВ	241
Стаття 191. Порядок вирішення житлових спорів	241
РОЗДІЛ VII ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ.....	242
Стаття 192. Забезпечення жилими приміщеннями громадян, направлених за кордон.....	242

Стаття 193. Міжнародні договори	242
ДОВІДКОВИЙ МАТЕРІАЛ.....	244
Стаття 1. Поняття приватизації державного житлового фонду	244
Стаття 2. Об'єкти приватизації	244
Стаття 3. Способи приватизації	245
Стаття 4. Житлові чеки	245
Стаття 5. Порядок розрахунків при приватизації квартири (будинку), житлового приміщення у гуртожитку	245
Стаття 6. Безоплатна передача квартир (будинків) незалежно від розміру їх загальної площі.....	246
Стаття 7. Права наймачів, які не виявили бажання приватизувати займане ними житло.....	247
Стаття 8. Організація проведення приватизації та оформлення права власності.....	247
Стаття 9. Використання коштів, одержаних від приватизації	249
Стаття 10. Утримання приватизованих квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках.....	249
Стаття 12. Права власника на розпорядження приватизованою квартирою (будинком), кімнатою (кімнатами) у гуртожитку.....	250
Стаття 13. Соціальний захист населення при приватизації.....	250

ЗАКОН УКРАЇНИ ПРО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ЖИТЛОВИХ ПРАВ МЕШКАНЦІВ ГУРТОЖИТКІВ.....251

РОЗДІЛ I ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ.....	251
Стаття 1. Сфера застосування закону	251
Стаття 1-1. Визначення термінів.....	252
Стаття 2. Напрями забезпечення реалізації права на житло мешканців гуртожитків	253
Стаття 3. Забезпечення реалізації права на житло мешканців гуртожитків	253
Стаття 4. Реалізація мешканцями гуртожитку права на житло шляхом приватизації житлових приміщень у гуртожитках	255
Стаття 5. Особливості використання жилих приміщень (кімнат) у гуртожитках, переданих у власність територіальних громад	255
Стаття 6. Право власників приватизованих житлових приміщень у гуртожитку на допоміжні приміщення у гуртожитку та обов'язок щодо їх утримання.....	257
Стаття 7. Об'єднання співвласників гуртожитку	257
Стаття 8. Реалізація мешканцями гуртожитку права на житло шляхом отримання соціального житла	258

Стаття 9. Надання соціального житла мешканцям гуртожитку відповідно до цього закону.....	258
РОЗДІЛ II ОСОБЛИВОСТІ СТАТУСУ ГУРТОЖИТКІВ, В ЯКИХ МОЖУТЬ БУТИ ПРИВАТИЗОВАНІ ЖИЛІ ТА НЕЖИЛІ ПРИМІЩЕННЯ. ТЕХНІЧНІ ТА ІНШІ ВИМОГИ ДО ТАКИХ ГУРТОЖИТКІВ.....	259
Стаття 10. Особливості статусу гуртожитків, на які поширюється дія цього закону.....	259
Стаття 11. Особливості технічних та інших вимог до гуртожитку.....	259
Стаття 12. Особливості утримання та експлуатації гуртожитку.....	259
Стаття 13. Особливості використання земельної ділянки, на якій розташовано гуртожиток, та прибудинкової території.....	259
Стаття 14. Особливості передачі гуртожитків у власність територіальних громад.....	260
РОЗДІЛ III ПОВНОВАЖЕННЯ ОРГАНІВ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ ТА ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ЩОДО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ЖИТЛОВИХ ПРАВ МЕШКАНЦІВ ГУРТОЖИТКІВ, УТРИМАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ ГУРТОЖИТКІВ І ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ ЗА ПРИЗНАЧЕННЯМ.....	261
Стаття 15. Повноваження кабінету міністрів України у житловій сфері щодо приватизації громадянами житла у гуртожитках.....	261
Стаття 16. Повноваження центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері житлово-комунального господарства, і центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері житлово-комунального господарства, щодо приватизації житла у гуртожитках.....	261
Стаття 17. Повноваження місцевих державних адміністрацій щодо приватизації житла у гуртожитках.....	262
Стаття 18. Повноваження органів місцевого самоврядування щодо приватизації житла у гуртожитках.....	262
РОЗДІЛ IV ЗАБОРОНА ВИСЕЛЕННЯ, ПЕРЕСЕЛЕННЯ ТА ВІДСЕЛЕННЯ МЕШКАНЦІВ ГУРТОЖИТКІВ.....	264
Стаття 19. Заборона виселення, переселення та відселення мешканців гуртожитку без надання їм іншого житла, придатного для постійного проживання.....	264
Стаття 20. Особливості прийняття рішення про визнання гуртожитку аварійним чи непридатним для проживання людей.....	264
Стаття 21. Взяття громадян, виселених, відселених чи переселених з гуртожитку, на облік для отримання соціального житла.....	264

РОЗДІЛ V ГРОМАДСЬКИЙ КОНТРОЛЬ У СФЕРІ РОЗПОДІЛУ ЖИТЛА У ГУРТОЖИТКАХ, УТРИМАННЯ ГУРТОЖИТКІВ ТА ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ.....	265
Стаття 22. Громадський контроль за розподілом та утриманням житла у гуртожитках	265
Стаття 23. Громадський контроль за цільовим використанням гуртожитків та прибудинкових територій	265
Стаття 24. Порядок формування та діяльності наглядової ради за розподілом і утриманням житла у гуртожитках та за цільовим використанням гуртожитків і прибудинкових територій.....	266
РОЗДІЛ VI ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЩОДО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОВИХ ПРАВ МЕШКАНЦІВ ГУРТОЖИТКІВ	266
Стаття 25. Судовий порядок вирішення спорів щодо забезпечення житлових прав мешканців гуртожитків	266
Стаття 26. Досудовий порядок вирішення спорів	266
РОЗДІЛ VII ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЧИННОГО ЗАКОНОДАВСТВА У СФЕРІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ЖИТЛОВИХ ПРАВ МЕШКАНЦІВ ГУРТОЖИТКІВ	267
Стаття 27. Відповідальність за порушення чинного законодавства у сфері забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків	267
РОЗДІЛ VIII ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ	267

ЗАКОН УКРАЇНИ ПРО ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

Стаття 1. Визначення термінів	271
Стаття 2. Відносини, що регулюються цим законом	272
Стаття 3. Законодавство про об'єднання і асоціації	272
Стаття 4. Мета створення об'єднання та його статус	273
Стаття 5. Реорганізація житлово-будівельних кооперативів у об'єднання	273
Стаття 6. Створення об'єднання. Скликання і проведення установчих зборів об'єднання	274
Стаття 7. Статут об'єднання.....	275
Стаття 8. Статут асоціації.....	276
Стаття 9. Членство в об'єднанні	276
Стаття 10. Статутні органи об'єднання.....	276
Стаття 11. Утримання житлового комплексу на балансі.....	278
Стаття 12. Управління неподільним та загальним майном житлового комплексу	278
Стаття 13. Відносини власників приміщень і управителя	279
Стаття 14. Права власника — члена об'єднання	280
Стаття 15. Обов'язки власника — члена об'єднання	280

Стаття 16. Загальні права об'єднання.....	281
Стаття 17. Права об'єднання щодо забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків.....	281
Стаття 18. Обов'язки об'єднання.....	282
Стаття 19. Спільне майно співвласників багатоквартирного будинку	282
Стаття 20. Визначення часток обов'язкових платежів на утримання, експлуатацію та ремонт спільного майна	283
Стаття 21. Кошти об'єднання.....	283
Стаття 22. Оплата комунальних послуг членами об'єднання.....	284
Стаття 23. Видатки на утримання і ремонт приміщень	285
Стаття 24. Участь колишнього власника багатоквартирного будинку в обслуговуванні і ремонті неподільного та загального майна житлового комплексу	285
Стаття 25. Порядок виконання об'єднанням делегованих повноважень	286
Стаття 26. Оренда приміщень у житловому комплексі	287
Стаття 27. Страхування майна об'єднання	288
Стаття 28. Ліквідація об'єднання.....	288
Стаття 29. Відповідальність за порушення законодавства про об'єднання.....	288
Стаття 30. Прикінцеві положення.....	289

НАУКОВО-ПРАКТИЧНЕ
ТА НАВЧАЛЬНО-МЕТОДИЧНЕ ВИДАННЯ

НАУКОВО-ПРАКТИЧНИЙ
КОМЕНТАР
ЖИТЛОВОГО
КОДЕКСУ УКРАЇНИ

*За загальною редакцією
доктора юридичних наук, заслуженого юриста України
Журавльова Дмитра Володимировича*

СТАНОМ НА 20 ТРАВНЯ 2020 РОКУ

Підписано до друку 20.05.2020. Формат 70x100 1/16.
Друк лазерний. Папір офсетний. Гарнітура Times New Roman.
Умовн. друк. арк. 24,7.

ТОВ «Видавничий дім «Професіонал»

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи
до Державного реєстру видавців, виготовлювачів
і розповсюджувачів видавничої продукції
Серія ДК № 1533