

НАУКОВО-ПРАКТИЧНИЙ
КОМЕНТАР
ЖИТЛОВОГО
КОДЕКСУ УКРАЇНИ

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

СТАНОМ НА 2 ВЕРЕСНЯ 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 2 вересня 2020 року. / За заг. ред. Журавльова Д. В. – Київ : Видавничий дім «Професіонал», 2020. – 300 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;

Журавльова Зоря Владленівна — кандидат юридичних наук, приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу;

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;

Татарова Тетяна Олександрівна – кандидат юридичних наук, доцент кафедри публічного адміністрування Національної академії внутрішніх справ;

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, Директор Інституту права та післядипломної освіти Міністерства юстиції 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, додержанням 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 набу-

вають 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.

Переважна 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 правам 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 ме-

тод виявляється у заборонних нормах і стосується, насамперед, тільки обмежень правомочностей власника на використання власності у разі нанесення шкоди інтересам 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.....	5
ЖИТЛОВИЙ КОДЕКС УКРАЇНСЬКОЇ РСР.....	9
РОЗДІЛ I ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ.....	11
Стаття 1. Право громадян Української РСР на житло.....	11
Стаття 2. Завдання житлового законодавства Української РСР.....	12
Стаття 3. Житлове законодавств Союзу РСР і Української РСР.....	13
Стаття 4. Житловий фонд.....	14
Стаття 5. Державний житловий фонд.....	15
Стаття 6. Призначення жилих будинків і жилих приміщень.....	16
Стаття 7. Виключення з житлового фонду жилих будинків і жилих приміщень.....	17
Стаття 8. Переведення жилих будинків і жилих приміщень у нежилі.....	18
Стаття 9. Житлові права громадян.....	19
Стаття 10. Житлові обов'язки громадян.....	21
Стаття 11. Компетенція Союзу РСР у галузі регулювання житлових відносин.....	22
Стаття 12. Компетенція Української РСР у галузі регулювання житлових відносин.....	22
РОЗДІЛ II УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ.....	23
Стаття 13. Державне управління в галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду.....	23
Стаття 14. Компетенція виконавчих комітетів обласних, міських (міст республіканського підпорядкування) рад народних депутатів у галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду.....	25
Стаття 15. Компетенція виконавчих комітетів районних, міських, районних у містах рад народних депутатів у галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду.....	26
Стаття 16. Компетенція виконавчих комітетів селищних, сільських рад народних депутатів у галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду.....	29
Стаття 17. Компетенція міністерства житлово-комунального господарства Української РСР у галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду.....	31
Стаття 18. Управління житловим фондом.....	31
Статтю 19 Виключено на підставі Закону № 3187-12 від 06.05.93.....	32
Статтю 20 Виключено на підставі Закону № 3187-12 від 06.05.93.....	32
Стаття 21. Участь громадських організацій, трудових колективів і громадян в управлінні державним і громадським житловим фондом та в забезпеченні його схоронності.....	32
Стаття 22. Громадський контроль за забезпеченням громадян жилими приміщеннями.....	34

Стаття 23. Обов'язок державних органів враховувати пропозиції громадських організацій, трудових колективів і громадян	34
Стаття 24. Житлово-експлуатаційні організації	35
Стаття 25. Типове положення про житлово-експлуатаційну організацію	37
Стаття 26. Передача забудовниками виконавчим комітетам місцевих рад народних депутатів та іншим організаціям для заселення частини жилої площі у новоспоруджених будинках	38
Стаття 27. Розподіл жилої площі в будинках, споруджених за рахунок коштів, переданих у порядку пайової участі	38
Стаття 28. Державний облік житлового фонду	38
Стаття 29. Завдання державного контролю за використанням і схоронністю житлового фонду	38
Стаття 30. Органи, які здійснюють державний контроль за використанням і схоронністю житлового фонду	40
РОЗДІЛ III ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГРОМАДЯН ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ. КОРИСТУВАННЯ ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ	40
ГЛАВА 1 НАДАННЯ ЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ У БУДИНКАХ ДЕРЖАВНОГО І ГРОМАДСЬКОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ	40
Стаття 31. Право громадян на одержання жилого приміщення	40
Стаття 32. Вік, з якого громадяни здійснюють право на одержання жилого приміщення	43
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)	45
Стаття 34. Підстави для визнання громадян потребуючими поліпшення житлових умов	45
Стаття 35. Наслідки штучного погіршення житлових умов	48
Стаття 36. Облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, за місцем проживання	49
Стаття 37. Облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, за місцем роботи	51
Стаття 38. Порядок обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов	52
Стаття 39. Порядок взяття громадян на облік потребуючих поліпшення житлових умов	52
Стаття 40. Перебування громадян на обліку потребуючих поліпшення житлових умов. Зняття з обліку	54
Стаття 41. Контроль за станом обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов	56
Стаття 42. Надання жилих приміщень громадянам, які перебувають на обліку потребуючих поліпшення житлових умов	56
Стаття 43. Черговість надання громадянам жилих приміщень	58
Стаття 44. Перенесення черговості на одержання жилих приміщень	59

Стаття 45. Першочергове надання жилих приміщень	60
Стаття 46. Позачергове надання жилих приміщень	62
Стаття 46-1. Забезпечення жилим приміщенням дитячих будинків сімейного типу	64
Стаття 47. Норма жилої площі	65
Стаття 48. Розмір жилого приміщення, що надається громадянам	66
Стаття 48-1. Порядок та розмір надання громадянам грошової компенсації за належні їм для отримання жилі приміщення	68
Стаття 49. Додаткова жила площа	68
Стаття 50. Вимоги, що ставляться до жилих приміщень	68
Стаття 51. Порядок надання жилих приміщень у будинках житлового фонду місцевих рад народних депутатів	70
Стаття 52. Порядок надання жилих приміщень у будинках відомчого житлового фонду	70
Стаття 53. Порядок надання жилих приміщень у будинках громадського житлового фонду	71
Стаття 54. Надання жилого приміщення, що звільнилося у квартирі	72
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	73
Стаття 56. Заселення жилих приміщень, переданих забудовниками виконавчим комітетам місцевих рад народних депутатів та іншим організаціям	74
Стаття 57. Оскарження рішень з питань обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень	74
Стаття 58. Ордер на жиле приміщення	76
Стаття 59. Підстави і порядок визнання ордера на жиле приміщення недійсним	77
Стаття 60. Правила обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень	78
ГЛАВА 2 КОРИСТУВАННЯ ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ В БУДИНКАХ ДЕРЖАВНОГО І ГРОМАДСЬКОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ	79
Стаття 61. Договір найму жилого приміщення. Укладення договору найму жилого приміщення	79
Стаття 62. Застосування правил цивільного законодавства Союзу РСР і Української РСР до відносин, що впливають з договору найму жилого приміщення	80
Стаття 63. Предмет договору найму жилого приміщення	81
Стаття 64. Права і обов'язки членів сім'ї наймача	82
Стаття 65. Право наймача на вселення інших осіб у займане ним жиле приміщення	84
Стаття 65-1. Придбання громадянам займаних ними жилих приміщень у приватну власність	84

Стаття 66. Плата за користування житлом.....	86
Стаття 67. Плата за комунальні послуги.....	87
Стаття 68. Строки внесення квартирної плати та плати за комунальні послуги	89
Стаття 69. Пільги по квартирній платі та платі за комунальні послуги.....	89
Стаття 70. Безплатне користування жилим приміщенням з опаленням і освітленням	98
Стаття 71. Збереження жилого приміщення за тимчасово відсутніми громадянами.....	100
Стаття 72. Порядок визнання особи такою, що втратила право користування жилим приміщенням.....	102
Стаття 73. Бронювання жилого приміщення	103
Стаття 74. Умови, за яких бронювання жилого приміщення не допускається	105
Стаття 75. Видача охоронного свідоцтва (броні).....	105
Стаття 76. Розірвання договору найму на заброньоване жиле приміщення	106
Стаття 77. Правила бронювання жилих приміщень	106
Стаття 78. Права і обов'язки тимчасово відсутніх наймача та членів його сім'ї	106
Стаття 79. Право на обмін жилого приміщення.....	107
Стаття 80. Обмін жилого приміщення в разі відсутності згоди між членами сім'ї.....	108
Стаття 81. Обмін частини жилого приміщення.....	109
Стаття 82. Обмін жилих приміщень у будинках підприємств, установ, організацій.....	109
Стаття 83. Набрання чинності угодою про обмін жилими приміщеннями	110
Стаття 84. Порядок обміну жилих приміщень	110
Стаття 85. Обмін жилих приміщень у будинках, розташованих на території Української РСР та іншої союзної республіки.....	111
Стаття 86. Умови, за яких обмін жилими приміщеннями не допускається	112
Стаття 87. Визнання обміну жилими приміщеннями недійсним	114
Стаття 88. Наслідки визнання обміну жилими приміщеннями недійсним.....	115
Стаття 89. Правила обміну жилих приміщень.....	115
Стаття 90. Право наймача вимагати надання йому жилого приміщення меншого розміру замість займаного	116
Стаття 91. Піднайом жилого приміщення.....	116
Стаття 92. Вселення членів сім'ї піднаймача	117
Стаття 93. Умови, за яких здача жилого приміщення в піднайом не допускається	117
Стаття 94. Наслідки недодержання встановленого порядку здачі жилого приміщення в піднайом	118

Стаття 95. Плата за користування жилим приміщенням за договором піднайму	118
Стаття 96. Вилучення жилого приміщення, використовуваного для одержання нетрудових доходів	119
Стаття 97. Припинення договору піднайму	119
Стаття 98. Тимчасові мешканці	120
Стаття 99. Виселення піднаймачів і тимчасових жильців у разі припинення договору найму жилого приміщення	121
Стаття 100. Переобладнання і перепланування жилого будинку і жилого приміщення	121
Стаття 101. Надання громадянам жилих приміщень у зв'язку з капітальним ремонтом жилого будинку	122
Стаття 102. Надання громадянам іншого жилого приміщення, якщо в результаті капітального ремонту займане ними жале приміщення не може бути збережене або його розмір істотно зміниться	124
Стаття 103. Зміна договору найму жилого приміщення	125
Стаття 104. Зміна договору найму жилого приміщення на вимогу члена сім'ї наймача	126
Стаття 105. Зміна договору найму жилого приміщення на вимогу наймачів, які об'єдналися в одну сім'ю	126
Стаття 106. Зміна договору найму жилого приміщення внаслідок визнання наймачем іншого члена сім'ї	127
Стаття 107. Розірвання договору найму жилого приміщення наймачем	127
Стаття 108. Розірвання договору найму жилого приміщення на вимогу наймодавця	128
Стаття 109. Виселення з жилих приміщень	129
Стаття 110. Виселення з наданням громадянам іншого благоустроєного жилого приміщення	131
Стаття 111. Надання жилого приміщення у зв'язку із знесенням будинку або переобладнанням будинку (жилого приміщення) в нежилий	132
Стаття 112. Надання жилого приміщення у зв'язку з виселенням з будинків (жилих приміщень), що загрожують обвалом	132
Стаття 113. Вимоги, що пред'являються до благоустроєного жилого приміщення, яке надається у зв'язку з виселенням	133
Стаття 114. Виселення з наданням громадянам іншого жилого приміщення	134
Стаття 114-1. Виселення з дитячих будинків сімейного типу	135
Стаття 115. Виселення з жилих приміщень з наданням громадянам іншого жилого приміщення в інших випадках	135
Стаття 116. Виселення без надання громадянам іншого жилого приміщення	136
Стаття 117. Виселення громадян у разі визнання ордера недійсним	137

ГЛАВА 3 КОРИСТУВАННЯ СЛУЖБОВИМИ ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ	138
Стаття 118. Службові жилі приміщення.....	138
Стаття 119. Категорії осіб, яким може бути надано службові жилі приміщення.....	141
Стаття 120. Службові жилі приміщення у будинках, що належать колгоспам.....	149
Стаття 121. Порядок надання службових жилих приміщень.....	149
Стаття 122. Ордер на службове жиле приміщення.....	151
Стаття 123. Порядок користування службовими жилими приміщеннями.....	152
Стаття 124. Виселення з службових жилих приміщень без надання іншого жилого приміщення.....	154
Стаття 125. Особи, яких не може бути виселено з службових жилих приміщень без надання іншого жилого приміщення.....	155
Стаття 126. Жиле приміщення, що надається в зв'язку з виселенням з службового жилого приміщення.....	156
Стаття 126-1. Надання народним депутатам України службових жилих приміщень і користування ними.....	160
ГЛАВА 4 КОРИСТУВАННЯ ГУРТОЖИТКАМИ	162
Стаття 127. Гуртожитки.....	162
Стаття 128. Порядок надання жилої площі в гуртожитках.....	170
Стаття 129. Ордер на жилу площу в гуртожитку.....	171
Стаття 130. Порядок користування жилою площею в гуртожитках.....	172
Стаття 131. Примірне положення про користування гуртожитками.....	172
Стаття 132. Виселення з гуртожитків.....	173
ГЛАВА 4-1 КОРИСТУВАННЯ ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ З ФОНДІВ ЖИТЛА ДЛЯ ТИМЧАСОВОГО ПРОЖИВАННЯ	175
Стаття 132-1. Жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання.....	175
Стаття 132-2. Порядок надання і користування жилими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання.....	176
ГЛАВА 5 ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГРОМАДЯН ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ В БУДИНКАХ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИХ КООПЕРАТИВІВ І КОРИСТУВАННЯ НИМИ	178
Стаття 133. Право громадян на вступ до житлово-будівельного кооперативу і одержання в ньому жилого приміщення.....	178
Стаття 134. Облік громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу.....	179
Стаття 135. Умови прийому громадян до членів житлово-будівельного кооперативу.....	181
Стаття 136. Черговість прийому до членів житлово-будівельного кооперативу.....	182

Стаття 137. Порядок організації і діяльності житлово-будівельних кооперативів.....	183
Стаття 138. Контроль виконавчих комітетів місцевих Рад народних депутатів за діяльністю житлово-будівельних кооперативів.....	184
Стаття 139. Допомога держави житлово-будівельним кооперативам.....	184
Стаття 140. Передача житлово-будівельному кооперативу рівноцінного жилого будинку замість того, що зноситься.....	185
Стаття 141. Надання членові житлово-будівельного кооперативу квартири.....	186
Стаття 142. Переважне право члена житлово-будівельного кооперативу на одержання жилого приміщення, що звільнилося в будинку кооперативу.....	187
Стаття 143. Обмін жилого приміщення членом житлово-будівельного кооперативу.....	188
Стаття 144. Найом жилого приміщення в будинку житлово-будівельного кооперативу.....	189
Стаття 145. Користування жилим приміщенням членами сім'ї члена житловобудівельного кооперативу.....	190
Стаття 146. Поділ жилого приміщення між подружжям.....	191
Стаття 147. Виключення з житлово-будівельного кооперативу.....	193
Стаття 148. Виселення з будинку житлово-будівельного кооперативу.....	194
Стаття 149. Визначення прав і обов'язків члена житлово-будівельного кооперативу.....	196
ГЛАВА 6 КОРИСТУВАННЯ ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ В БУДИНКАХ (КВАРТИРАХ)ПРИВАТНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ.....	198
Стаття 150. Користування жилим будинком (квартирою), що належить громадянинуві.....	198
Стаття 151. Обов'язки власника по забезпеченню схоронності жилого будинку (квартири).....	199
Стаття 152. Порядок проведення переобладнання і перепланування приміщень приватного житлового фонду.....	201
Стаття 153. Сприяння держави в ремонті та благоустрої жилих будинків (квартир), що належать громадянам.....	201
Стаття 154. Контроль за утриманням будинків (квартир), що належать громадянам.....	202
Стаття 155. Гарантії прав громадян, які мають у приватній власності жилий будинок (квартиру).....	202
Стаття 156. Права і обов'язки членів сім'ї власника жилого будинку (квартири).....	204
Стаття 157. Виселення членів сім'ї власника жилого будинку (квартири).....	205
Стаття 158. Договір найму жилого приміщення в будинку(квартирі), що належить громадянинуві.....	206
Стаття 159. Предмет і строк договору найму жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянинуві.....	207

Стаття 160. Права і обов'язки членів сім'ї наймача жилого приміщення у будинку (квартирі), що належить громадянину	208
Стаття 161. Право наймача на вселення інших осіб у займане ним жиле приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину	209
Стаття 162. Плата за користування жилим приміщенням і за комунальні послуги в будинку (квартирі), що належить громадянину	211
Стаття 163. Збереження жилої площі за тимчасово відсутніми наймачем та членами його сім'ї	212
Стаття 164. Обмін жилими приміщеннями в будинках (квартирах), що належать громадянам	213
Стаття 165. Виселення наймача на час капітального ремонту жилого будинку (квартири), що належить громадянину	213
Стаття 166. Зміна договору найму жилого приміщення в будинку(квартирі), що належить громадянину	214
Стаття 167. Розірвання наймачем договору найму жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину	215
Стаття 168. Припинення договору найму жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину. Розірвання договору за вимогою наймодавця	216
Стаття 169. Виселення наймача в разі припинення договору найму жилого приміщення	217
Стаття 170. Дія договору найму жилого приміщення при переході права власності на жилий будинок (квартиру) до іншої особи	218
Стаття 171. Забезпечення жилими приміщеннями громадян, будинки яких підлягають знесенню у зв'язку з вилученням земельних ділянок	219
Стаття 172. Перенесення жилих будинків та будівель, що підлягають знесенню	221
Стаття 173. Спорудження на новому місці жилих будинків, будівель та пристроїв для громадян, будинки яких підлягають знесенню	221
Стаття 174. Порядок надання квартир, відшкодування вартості будинків (квартир), будівель та пристроїв, що зносяться, і умови їх перенесення	222
РОЗДІЛ IV ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СХОРОННОСТІ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ, ЙОГО ЕКСПЛУАТАЦІЯ ТА РЕМОНТ	222
Стаття 175. Забезпечення схоронності житлового фонду	222
Стаття 176. Обов'язки наймодавця по забезпеченню схоронності житлового фонду	223
Стаття 177. Обов'язки громадян по забезпеченню схоронності жилих будинків	224
Стаття 178. Сприяння громадянам у проведенні поточного ремонту жилих приміщень	226
Стаття 179. Додержання вимог правил користування приміщеннями жилих будинків і прибудинковими територіями	227
Стаття 180. Експлуатація та ремонт державного житлового фонду в містах і селищах міського типу	230

Стаття 181. Технічне обслуговування та ремонт будинків громадського житлового фонду і будинків житлово-будівельних кооперативів.....	230
Стаття 182. Експлуатація та ремонт житлового фонду в сільській місцевості.....	231
Стаття 183. Планування капітального ремонту державного житлового фонду.....	232
Стаття 184. Фінансування затрат на експлуатацію та ремонт державного житлового фонду.....	233
Стаття 185. Фінансування затрат на експлуатацію та ремонт громадського житлового фонду.....	234
Стаття 186. Фінансування затрат, зв'язаних з експлуатацією та ремонтом нежилых будівель і нежилых приміщень у жилих будинках.....	234
Стаття 187. Фінансування затрат на експлуатацію та ремонт будинків житлово-будівельних кооперативів.....	234
Стаття 188. Матеріально-технічне забезпечення експлуатації та ремонту житлового фонду.....	235
РОЗДІЛ V ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЖИТЛОВОГО ЗАКОНОДАВСТВА.....	236
Стаття 189. Відповідальність за неналежне використання житлового фонду та інші порушення житлового законодавства.....	236
Стаття 190. Відшкодування шкоди, заподіяної житловому фонду.....	238
РОЗДІЛ VI ВИРІШЕННЯ ЖИТЛОВИХ СПОРІВ.....	239
Стаття 191. Порядок вирішення житлових спорів.....	239
РОЗДІЛ VII ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ.....	240
Стаття 192. Забезпечення жилими приміщеннями громадян, направлених за кордон.....	240
Стаття 193. Міжнародні договори.....	240
ДОВІДКОВИЙ МАТЕРІАЛ.....	242
Стаття 1. Поняття приватизації державного житлового фонду.....	242
Стаття 2. Об'єкти приватизації.....	242
Стаття 3. Способи приватизації.....	243
Стаття 4. Житлові чеки.....	243
Стаття 5. Порядок розрахунків при приватизації квартири (будинку), житлового приміщення у гуртожитку.....	243
Стаття 6. Безоплатна передача квартир (будинків) незалежно від розміру їх загальної площі.....	244
Стаття 7. Права наймачів, які не виявили бажання приватизувати займане ними житло.....	245
Стаття 8. Організація проведення приватизації та оформлення права власності.....	245
Стаття 9. Використання коштів, одержаних від приватизації.....	247
Стаття 10. Утримання приватизованих квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках.....	247

Стаття 12. Права власника на розпорядження приватизованою квартирою (будинком), кімнатою (кімнатами) у гуртожитку.....	248
Стаття 13. Соціальний захист населення при приватизації.....	248
ЗАКОН УКРАЇНИ ПРО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ЖИТЛОВИХ ПРАВ МЕШКАНЦІВ ГУРТОЖИТКІВ.....	249
РОЗДІЛ I ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ.....	249
Стаття 1. Сфера застосування закону.....	249
Стаття 1-1. Визначення термінів.....	250
Стаття 2. Напрями забезпечення реалізації права на житло мешканців гуртожитків.....	251
Стаття 3. Забезпечення реалізації права на житло мешканців гуртожитків.....	251
Стаття 4. Реалізація мешканцями гуртожитку права на житло шляхом приватизації житлових приміщень у гуртожитках.....	253
Стаття 5. Особливості використання жилих приміщень (кімнат) у гуртожитках, переданих у власність територіальних громад.....	253
Стаття 6. Право власників приватизованих житлових приміщень у гуртожитку на допоміжні приміщення у гуртожитку та обов'язок щодо їх утримання.....	255
Стаття 7. Об'єднання співвласників гуртожитку.....	255
Стаття 8. Реалізація мешканцями гуртожитку права на житло шляхом отримання соціального житла.....	256
Стаття 9. Надання соціального житла мешканцям гуртожитку відповідно до цього закону.....	256
РОЗДІЛ II ОСОБЛИВОСТІ СТАТУСУ ГУРТОЖИТКІВ, В ЯКИХ МОЖУТЬ БУТИ ПРИВАТИЗОВАНІ ЖИЛІ ТА НЕЖИЛІ ПРИМІЩЕННЯ. ТЕХНІЧНІ ТА ІНШІ ВИМОГИ ДО ТАКИХ ГУРТОЖИТКІВ.....	257
Стаття 10. Особливості статусу гуртожитків, на які поширюється дія цього закону.....	257
Стаття 11. Особливості технічних та інших вимог до гуртожитку.....	257
Стаття 12. Особливості утримання та експлуатації гуртожитку.....	257
Стаття 13. Особливості використання земельної ділянки, на якій розташовано гуртожиток, та прибудинкової території.....	257
Стаття 14. Особливості передачі гуртожитків у власність територіальних громад.....	258
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.....	259

Стаття 15. Повноваження кабінету міністрів України у житловій сфері щодо приватизації громадянами житла у гуртожитках	259
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	259
Стаття 17. Повноваження місцевих державних адміністрацій щодо приватизації житла у гуртожитках	260
Стаття 18. Повноваження органів місцевого самоврядування щодо приватизації житла у гуртожитках	260
РОЗДІЛ ІV ЗАБОРОНА ВИСЕЛЕННЯ, ПЕРЕСЕЛЕННЯ ТА ВІДСЕЛЕННЯ МЕШКАНЦІВ ГУРТОЖИТКІВ	262
Стаття 19. Заборона виселення, переселення та відселення мешканців гуртожитку без надання їм іншого житла, придатного для постійного проживання	262
Стаття 20. Особливості прийняття рішення про визнання гуртожитку аварійним чи непридатним для проживання людей	262
Стаття 21. Взяття громадян, виселених, відселених чи переселених з гуртожитку, на облік для отримання соціального житла	262
РОЗДІЛ V ГРОМАДСЬКИЙ КОНТРОЛЬ У СФЕРІ РОЗПОДІЛУ ЖИТЛА У ГУРТОЖИТКАХ, УТРИМАННЯ ГУРТОЖИТКІВ ТА ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ.....	263
Стаття 22. Громадський контроль за розподілом та утриманням житла у гуртожитках	263
Стаття 23. Громадський контроль за цільовим використанням гуртожитків та прибудинкових територій	263
Стаття 24. Порядок формування та діяльності наглядової ради за розподілом і утриманням житла у гуртожитках та за цільовим використанням гуртожитків і прибудинкових територій	264
РОЗДІЛ VI ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЩОДО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОВИХ ПРАВ МЕШКАНЦІВ ГУРТОЖИТКІВ	264
Стаття 25. Судовий порядок вирішення спорів щодо забезпечення житлових прав мешканців гуртожитків	264
Стаття 26. Досудовий порядок вирішення спорів	264
РОЗДІЛ VII ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЧИННОГО ЗАКОНОДАВСТВА У СФЕРІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ЖИТЛОВИХ ПРАВ МЕШКАНЦІВ ГУРТОЖИТКІВ	265
Стаття 27. Відповідальність за порушення чинного законодавства у сфері забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків	265
РОЗДІЛ VIII ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ	265
ЗАКОН УКРАЇНИ ПРО ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ	269
Стаття 1. Визначення термінів	269

Стаття 2. Відносини, що регулюються цим законом	270
Стаття 3. Законодавство про об'єднання і асоціації	270
Стаття 4. Мета створення об'єднання та його статус	271
Стаття 5. Реорганізація житлово-будівельних кооперативів у об'єднання	271
Стаття 6. Створення об'єднання. Скликання і проведення установчих зборів об'єднання	272
Стаття 7. Статут об'єднання.....	273
Стаття 8. Статут асоціації.....	274
Стаття 9. Членство в об'єднанні	274
Стаття 10. Статутні органи об'єднання.....	274
Стаття 11. Утримання житлового комплексу на балансі.....	276
Стаття 12. Управління неподільним та загальним майном житлового комплексу.....	276
Стаття 13. Відносини власників приміщень і управителя.....	277
Стаття 14. Права власника — члена об'єднання	278
Стаття 15. Обов'язки власника — члена об'єднання.....	278
Стаття 16. Загальні права об'єднання.....	279
Стаття 17. Права об'єднання щодо забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків.....	279
Стаття 18. Обов'язки об'єднання.....	280
Стаття 19. Спільне майно співвласників багатоквартирного будинку	280
Стаття 20. Визначення часток обов'язкових платежів на утримання, експлуатацію та ремонт спільного майна	281
Стаття 21. Кошти об'єднання.....	281
Стаття 22. Оплата комунальних послуг членами об'єднання.....	282
Стаття 23. Видатки на утримання і ремонт приміщень	283
Стаття 24. Участь колишнього власника багатоквартирного будинку в обслуговуванні і ремонті неподільного та загального майна житлового комплексу.....	283
Стаття 25. Порядок виконання об'єднанням делегованих повноважень	284
Стаття 26. Оренда приміщень у житловому комплексі	285
Стаття 27. Страхування майна об'єднання	286
Стаття 28. Ліквідація об'єднання.....	286
Стаття 29. Відповідальність за порушення законодавства про об'єднання.....	286
Стаття 30. Прикінцеві положення.....	287

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 2 ВЕРЕСНЯ 2020 РОКУ

Підписано до друку 02.09.2020. 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