

## ЖИТЛОВИЙ КОДЕКС УКРАЇНСЬКОЇ РСР

( Відомості Верховної Ради (ВВР), 1983, Додаток до N 28, ст.573 ) ( Вводиться в дію Постановою ВР [N 5465-X](#) від 30.06.83, ВВР, 1983, N 28, ст.574 ) ( Про порядок введення в дію див. Указ Президії ВР [N 6236-X](#) від 21.12.83, ВВР, 1984, N 1, ст.2 ) ( Із змінами, внесеними згідно з Указами Президії ВР Української РСР [N 2204-11](#) від 12.05.86, ВВР 1986, N 21, ст.414 [N 2444-11](#) від 27.06.86, ВВР 1986, N 27, ст.539 [N 6757-11](#) від 25.10.88, ВВР 1988, N 45, ст.1070 [N 660-12](#) від 28.01.91, ВВР 1991, N 9, ст. 89 Законами [N 1993-12](#) від 18.12.91, ВВР 1992, N 12, ст.169 [N 3187-12](#) від 06.05.93, ВВР 1993, N 24, ст.258 [N 3718-12](#) від 16.12.93, ВВР 1994, N 3, ст. 15 [N 287/95-ВР](#) від 11.07.95, ВВР 1995, N 29, ст.218 Декретом КМ [N 11-92](#) від 15.12.92, ВВР 1992, N 7, ст. 55 Законами [N 1525-III](#) від 02.03.2000, ВВР, 2000, N 20, ст.150 [N 762-IV](#) від 15.05.2003, ВВР, 2003, N 30, ст.247 [N 898-IV](#) від 05.06.2003, ВВР, 2003, N 38, ст.313 - набирає чинності з 01.01.2004 [N 1925-IV](#) від 29.06.2004, ВВР, 2003, N 51, ст.550 )

В результаті перемоги Великої Жовтневої соціалістичної революції в нашій країні було створено необхідні передумови для розв'язання однієї з найважливіших соціальних проблем - задоволення потреби трудящих у житлі.

Втілюючи в життя ленінські ідеї побудови комуністичного суспільства і здійснюючи курс на підвищення матеріального та культурного рівня життя народу. Радянська держава послідовно реалізує розроблену Комуністичною партією програму житлового будівництва.

Високі темпи розвитку державного і громадського фонду на основі державних планів, заходи, яких вживає держава по сприянню кооперативному та індивідуальному житловому будівництву, створюють необхідні умови для забезпечення гарантованого Конституцією СРСР і Конституцією Української РСР права громадян на житло.

Важливим державним завданням є забезпечення схоронності житлового фонду, збільшення строку його служби, підвищення рівня благоустрою жилих будинків. У вирішенні цього завдання активну участь беруть громадські організації і громадяни.

Конституція СРСР і Конституція Української РСР зобов'язують громадян дбайливо ставитися до надаваного їм житла.

Радянське житлове законодавство покликане сприяти забезпеченню права громадян на житло, ефективному використанню та охороні житлового фонду.

Р о з д і л I

### ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

[Стаття 1.](#) Право громадян Української РСР на житло

Відповідно до Конституції СРСР і Конституції Української РСР громадяни Української РСР мають право на житло. Це право забезпечується розвитком і охороною державного і громадського житлового фонду, сприянням кооперативному та індивідуальному житловому будівництву, справедливим розподілом під громадським контролем жилої площі, яка надається в міру здійснення програми будівництва благоустроєних жител, а також невисокою платою за квартиру і комунальні послуги.

[Стаття 2.](#) Завдання житлового законодавства Української РСР

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

[Стаття 3.](#) Житлове законодавство Союзу РСР і Української РСР

Житлові відносини в Українській РСР регулюються [Основами житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік](#) та видаваними відповідно до них іншими актами житлового законодавства Союзу РСР, цим Кодексом та іншими актами житлового законодавства Української РСР.

Відносини, зв'язані з будівництвом жител, регулюються відповідним законодавством Союзу РСР і Української РСР.

[Стаття 4.](#) Житловий фонд

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

Житловий фонд включає:

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

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

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

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

До житлового фонду включаються також жилі будинки, що належать державно-колгоспним та іншим державно-кооперативним об'єднанням, підприємствам і організаціям. Відповідно до Основ житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік до цих будинків застосовуються правила, встановлені для громадського житлового фонду.

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

( Стаття 4 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

[Стаття 5.](#) Державний житловий фонд

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

Відповідно до Основ житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік будинки відомчого житлового фонду в містах і селищах міського типу підлягають поступовій передачі до відання місцевих Рад народних депутатів у порядку і в строки, що визначаються Радою Міністрів СРСР і Радою Міністрів Української РСР.

Жилі будинки, споруджені з залученням у порядку пайової участі коштів державних підприємств, установ, організацій, захищуються (якщо інше не встановлено законодавством Союзу РСР) до житлового фонду місцевих Рад народних депутатів, коли функції єдиного замовника по спорудженню цих будинків виконував виконавчий комітет Ради народних депутатів.

[Стаття 6.](#) Призначення жилих будинків і жилих приміщень

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

[Стаття 7.](#) Виключення з житлового фонду жилих будинків і жилих приміщень

Періодично, у строки, встановлені Радою Міністрів Української РСР, провадиться обстеження стану жилих будинків державного і громадського житлового фонду.

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

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

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

[Стаття 8.](#) Переведення жилих будинків і жилих приміщень у нежилі

Переведення придатних для проживання жилих будинків і жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду в

нежилі, як правило, не допускається. У виняткових випадках переведення жилих будинків і жилих приміщень у нежилі може здійснюватися за рішенням органів, зазначених у частині другій статті 7 цього Кодексу.

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

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

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

#### Стаття 9. Житлові права громадян

Громадяни мають право на одержання у безстрокове користування у встановленому порядку жилого приміщення в будинках державного чи громадського житлового фонду або в будинках житлово-будівельних кооперативів.

Громадяни мають право на приватизацію квартир (будинків) державного житлового фонду або придбання їх у житлових кооперативах, на біржових торгах, шляхом індивідуального житлового будівництва чи одержання у власність на інших підставах, передбачених законодавством України.

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

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

( Стаття 9 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

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

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

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

( Стаття 10 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

#### Стаття 11. Компетенція Союзу РСР у галузі регулювання житлових відносин

Відповідно до Основ житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік віданню Союзу РСР у галузі регулювання житлових відносин підлягають:

- 1) забезпечення єдності законодавчого регулювання житлових відносин;
- 2) керівництво житловим господарством союзного підпорядкування, загальне керівництво житловим господарством союзно-республіканського підпорядкування;
- 3) встановлення загальних засад організації та діяльності органів державного управління житловим господарством;
- 4) затвердження планових завдань по капітальному ремонту житлового фонду по союзних республіках, міністерствах, державних комітетах і відомствах СРСР;
- 5) проведення єдиної технічної політики в галузі ремонту житлового фонду;
- 6) встановлення нормативів витрачання фінансових і матеріальних ресурсів на експлуатацію та ремонт житлового фонду по союзних республіках, міністерствах, державних комітетах і відомствах СРСР;
- 7) встановлення єдиного порядку державного обліку житлового фонду;
- 8) встановлення основних правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, надання жилих приміщень і користування ними;
- 9) встановлення розміру квартирної плати і пільг по оплаті жилих приміщень та комунальних послуг;
- 10) встановлення основних правил організації та діяльності житлово-будівельних кооперативів;
- 11) державний контроль за використанням і схоронністю житлового фонду і встановлення порядку його здійснення;
- 12) вирішення інших питань загальносоюзного значення в галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду відповідно до

[Конституції СРСР](#) і Основ житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік.

#### Стаття 12. Компетенція Української РСР у галузі регулювання житлових відносин

Віданню Української РСР у галузі регулювання житлових відносин поза межами компетенції Союзу РСР підлягають:

- 1) законодавче регулювання житлових відносин у республіці;
- 2) керівництво житловим господарством союзно-республіканського і республіканського підпорядкування, встановлення порядку організації та діяльності органів державного управління цим господарством;
- 3) затвердження планових завдань по капітальному ремонту житлового фонду в республіці;
- 4) здійснення державного обліку житлового фонду на території республіки;
- 5) встановлення порядку обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, надання жилих приміщень і користування ними;
- 6) встановлення порядку і строків внесення квартирної плати та плати за комунальні послуги;
- 7) встановлення порядку організації та діяльності житлово-будівельних кооперативів, прав і обов'язків їх членів;
- 8) встановлення правил і норм технічної експлуатації жилих будинків і правил користування придомовими територіями;
- 9) здійснення державного контролю за використанням і схоронністю житлового фонду;
- 10) вирішення інших питань у галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду, якщо вони не віднесені до компетенції Союзу РСР.

### Р о з д і л ІІ

#### УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ

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

Відповідно до Основ житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік державне управління в галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду здійснюється Радою Міністрів СРСР, Радою Міністрів Української РСР, виконавчими комітетами місцевих Рад народних депутатів, міністерствами, державними комітетами і відомствами, а також спеціально уповноваженими на те державними органами відповідно до законодавства Союзу РСР і Української РСР.

Спеціально уповноваженим органом, що здійснює державне управління в галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду в Українській РСР, є Міністерство житлово-комунального господарства Української РСР.

#### Стаття 14. Компетенція виконавчих комітетів обласних, міських (міст республіканського підпорядкування) Рад народних депутатів у галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду

Виконавчі комітети обласних, міських (міст республіканського підпорядкування) Рад народних депутатів у межах і в порядку, встановлених законодавством Союзу РСР, цим Кодексом та іншими актами законодавства Української РСР, на території області (міста республіканського підпорядкування):

- 1) здійснюють державний контроль за використанням і схоронністю житлового фонду (частина перша статті 30);
- 2) керують житловим господарством, підпорядкованими підприємствами, установами та організаціями цієї галузі, забезпечують комплексний розвиток житлового господарства;
- 3) здійснюють управління житловим фондом місцевих Рад (частина перша статті 18) і забезпечують його схоронність, правильну

експлуатацію, капітальний і поточний ремонт;

- 4) здійснюють контроль за станом та експлуатацією відомчого житлового фонду, вживають заходів до передачі його до відання місцевих Рад;
- 5) приймають рішення про переобладнання і знесення непридатних для проживання жилих будинків і жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду (частина друга статті 7);
- 6) здійснюють контроль на підприємствах, в установах організаціях за станом обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов (стаття 41), а також за правильністю розподілу жилих приміщень;
- 7) здійснюють контроль за діяльністю житлово-будівельних кооперативів, за експлуатацією та ремонтом належних їм будинків (стаття 138);
- 8) здійснюють контроль за утриманням будинків, що належать громадянам (стаття 154).

Виконавчі комітети обласних, міських (міст республіканського підпорядкування) Рад народних депутатів вирішують й інші питання в галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду, віднесені до їх відання законодавством Союзу РСР і Української РСР.

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

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

Виконавчі комітети районних, міських, районних у містах Рад народних депутатів у межах і в порядку, встановлених законодавством Союзу РСР, цим Кодексом та іншими актами законодавства Української РСР, на території району, міста, району в місті:

- 1) здійснюють державний контроль за використанням і схоронністю житлового фонду (частина перша статті 30);
- 2) керують житловим господарством, забезпечують належний технічний стан, капітальний і поточний ремонт житлового фонду, що є у віданні Ради;
- 3) здійснюють управління житловим фондом місцевих Рад (частина перша статті 18);
- 4) здійснюють контроль за станом та експлуатацією відомчого житлового фонду;
- 5) здійснюють облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов (частина перша статті 36), а також контроль за станом цього обліку на підприємствах, в установах, організаціях (стаття 41), затверджують рішення про взяття громадян за місцем роботи на облік потребуючих поліпшення житлових умов (стаття 39);
- 6) приймають рішення про надання жилих приміщень у будинках житлового фонду місцевої Ради (стаття 51), затверджують спільні рішення адміністрації і профспілкового комітету підприємства, установи, організації про надання жилих приміщень у будинках відомчого житлового фонду (стаття 52);
- 7) здійснюють облік громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу ( частина четверта статті 134), затверджують списки осіб, які вступають до житлово-будівельного кооперативу, і рішення загальних зборів членів житлово-будівельного кооперативу про прийом до членів кооперативу та про надання квартири (частина шоста статті 137, частина перша статті 141);
- 8) здійснюють контроль за діяльністю житлово-будівельних кооперативів, за експлуатацією та ремонтом належних їм будинків, скасовують рішення загальних зборів або правління житлово-будівельного кооперативу, що суперечать законодавству (стаття 138);
- 9) приймають рішення про включення жилих приміщень до числа службових (стаття 118), затверджують рішення загальних зборів членів колгоспу або зборів уповноважених про включення жилих приміщень у будинках колгоспів до числа службових і перелік категорій робітників, яким можуть надаватися такі приміщення (стаття 120);
- 10) видають ордери на жилі приміщення (частина перша статті 58, частина перша статті 122, частина друга статті 141);
- 11) видають охоронні свідоцтва (бронно) на жилі приміщення (стаття 75);
- 12) здійснюють контроль за утриманням будинків, що належать громадянам (стаття 154);
- 13) подають громадянам допомогу в проведенні ремонту жилих приміщень (стаття 178).

Виконавчі комітети районних, міських, районних у містах Рад народних депутатів вирішують й інші питання в галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду, віднесені до їх відання законодавством Союзу РСР і Української РСР.

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

Виконавчі комітети селищних, сільських Рад народних депутатів у межах і в порядку, встановлених законодавством Союзу РСР, цим Кодексом та іншими актами законодавства Української РСР, на території відповідної Ради:

- 1) здійснюють державний контроль за використанням і схоронністю житлового фонду (частина перша статті 30);
- 2) керують житловим господарством, забезпечують правильну експлуатацію і схоронність жилих будинків, що є у віданні Ради, організують їх капітальний і поточний ремонт;
- 3) здійснюють управління житловим фондом Ради (частина перша статті 18);
- 4) здійснюють облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов (частина перша статті 36), а також контроль за станом цього обліку на підприємствах, в установах, організаціях (стаття 41), затверджують рішення про взяття громадян за місцем роботи на облік потребуючих поліпшення житлових умов (стаття 39);
- 5) приймають рішення про надання жилих приміщень у будинках житлового фонду Ради (стаття 51), затверджують спільні рішення адміністрації і профспілкового комітету підприємства, установи, організації про надання жилих приміщень у будинках відомчого житлового фонду (стаття 52);
- 6) здійснюють облік громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу (частина четверта статті 134), здійснюють контроль за діяльністю житлово-будівельних кооперативів, за експлуатацією та ремонтом належних їм будинків (стаття 138);
- 7) видають ордери на жилі приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду (частина перша статті 58);
- 8) здійснюють контроль за утриманням будинків, що належать громадянам (стаття 154);
- 9) подають громадянам допомогу в проведенні ремонту жилих приміщень (стаття 178).

Виконавчі комітети селищних, сільських Рад народних депутатів вирішують й інші питання в галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду, віднесені до їх відання законодавством Союзу РСР і Української РСР.

**Стаття 17.** Компетенція Міністерства житлово-комунального господарства Української РСР у галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду

Компетенція Міністерства житлово-комунального господарства Української РСР у галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду визначається законодавством Союзу РСР, Положенням про Міністерство, затверджуваним Радою Міністрів Української РСР, та іншими актами законодавства Української РСР.

Міністерство житлово-комунального господарства Української РСР здійснює координацію в галузі управління житловим фондом, використання і забезпечення його схоронності.

Акти, видавані Міністерством житлово-комунального господарства Української РСР у межах його компетенції в галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду, є обов'язковими для міністерств, державних комітетів, відомств, виконавчих комітетів місцевих Рад народних депутатів, підприємств, установ, організацій, а також житлово-будівельних кооперативів і громадян.

**Стаття 18.** Управління житловим фондом

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

( Стаття 18 в редакції Закону [N 3187-12](#) від 06.05.93 )



### Стаття 19.

( Статтю 19 виключено на підставі Закону [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

Органи, які здійснюють управління громадським житловим фондом

Управління громадським житловим фондом здійснюється органами управління колгоспів та інших кооперативних організацій, їх об'єднань, органами профспілкових та інших громадських організацій відповідно до їх статутів (положень).

### Стаття 20.

( Статтю 20 виключено на підставі Закону [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

Органи, які здійснюють управління фондом житлово-будівельних кооперативів

Управління фондом житлово-будівельних кооперативів здійснюється органами управління кооперативів відповідно до їх статутів.

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

Професійні спілки, інші громадські організації, трудові колективи відповідно до законодавства Союзу РСР і Української РСР та до статутів (положень) громадських організацій, а також громадяни беруть участь в управлінні державним і громадським житловим фондом та в забезпеченні його схоронності.

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

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

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

( Стаття 21 із змінами, внесеними згідно з Указом ПВР N 2204-11 від 12.05.86 )

Стаття 22. Громадський контроль за забезпеченням громадян жилими приміщеннями

Облік громадян, які потребує поліпшення житлових умов, встановлення черговості на одержання жилої площі, а також її розподіл у будинках державного і громадського житлового фонду здійснюються під громадським контролем і з додержанням гласності.

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

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

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

Стаття 24. Житлово-експлуатаційні організації

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

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

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

Стаття 25. Типове положення про житлово-експлуатаційну організацію

Відповідно до Основ житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік Типове положення про житлово-експлуатаційну організацію затверджується Радою Міністрів Української РСР або міністерством, державним комітетом, відомством СРСР.

Стаття 26. Передача забудовниками виконавчим комітетам місцевих Рад народних депутатів та іншим організаціям для заселення частини жилої площі у новоспоруджених будинках

Відповідно до Основ житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік Рада Міністрів СРСР вправі визначати підстави і умови передачі забудовниками виконавчим комітетам місцевих Рад народних депутатів та іншим організаціям для заселення частини жилої площі у новоспоруджених за рахунок державних капітальних вкладень будинках, а також розміри жилої площі, яка передається.

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

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

Стаття 28. Державний облік житлового фонду

Відповідно до Основ житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік державний облік житлового фонду здійснюється за єдиною для Союзу РСР системою в порядку, встановленому Радою Міністрів СРСР.

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

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

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

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

Спеціально уповноваженим органом державного контролю за використанням і схоронністю житлового фонду в Українській РСР є Міністерство житлово-комунального господарства Української РСР.

Р о з д і л І І І

ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГРОМАДЯН ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ. КОРИСТУВАННЯ ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ

Г л а в а І

НАДАННЯ ЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ У БУДИНКАХ ДЕРЖАВНОГО І ГРОМАДСЬКОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Стаття 31. Право громадян на одержання жилого приміщення

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

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

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

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

( Стаття 33 із змінами, внесеними згідно із Законами [N 6757-XI](#) від 25.10.88, [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

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

Потребуючими поліпшення житлових умов визнаються громадяни:

- 1) забезпечені жилою площею нижче за рівень, що визначається в порядку, встановленому Радою Міністрів Української РСР і Українською республіканською радою професійних спілок;
- 2) які проживають у приміщенні, що не відповідає встановленим санітарним і технічним вимогам;
- 3) які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, у зв'язку з чим не можуть проживати в комунальній квартирі або в одній кімнаті з членами своєї сім'ї. Перелік зазначених захворювань затверджується Міністерством охорони здоров'я Української РСР за погодженням з Українською республіканською радою професійних спілок;
- 4) які проживають за договором піднайму жилого приміщення в будинках державного або громадського житлового фонду чи за договором найму жилого приміщення в будинках житлово-будівельних кооперативів;
- 5) які проживають тривалий час за договором найму (оренди) в будинках (квартирах), що належать громадянам на праві приватної власності;
- 6) які проживають у гуртожитках.

Громадяни визнаються потребуючими поліпшення житлових умов і з інших підстав, передбачених законодавством Союзу РСР і Української РСР.

Громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, беруться на облік для одержання жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду.

( Стаття 34 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

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

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

Не беруться на облік потребуючих поліпшення житлових умов працездатні особи, які не займаються суспільно корисною працею.

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

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

Відповідно до Основ житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік у випадках і в порядку, встановлених Радою Міністрів СРСР і Радою Міністрів Української РСР, громадян може бути взято на облік і не за місцем їх проживання.

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

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

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

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

Порядок обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, встановлюється законодавством Союзу РСР, цим Кодексом та іншими актами законодавства Української РСР.

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

Громадяни беруться на облік потребуючих поліпшення житлових умов:

за місцем проживання - виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті, селищної, сільської Ради народних депутатів за участю громадської комісії з житлових питань, створеної при виконавчому комітеті;

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

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

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

Громадяни знімаються з обліку потребуючих поліпшення житлових умов у випадках:

- 1) поліпшення житлових умов, внаслідок якого відпали підстави для надання іншого жилого приміщення;
- 2) виїзду на постійне місце проживання до іншого населеного пункту;
- 3) припинення трудових відносин з підприємством, установою, організацією особи, яка перебуває на обліку за місцем роботи, крім випадків, передбачених законодавством Союзу РСР, цим Кодексом та іншими актами законодавства Української РСР;
- 4) засудження до позбавлення волі на строк понад шість місяців, заслання або вислання;
- 5) подання відомостей, що не відповідають дійсності, які стали підставою для взяття на облік, або неправомірних дій службових осіб при вирішенні питання про взяття на облік.

У разі смерті громадянина, який перебував на обліку потребуючих поліпшення житлових умов, за членами його сім'ї зберігається право подальшого перебування на обліку. Таке ж право зберігається за членами сім'ї громадянина, який перебував на обліку у виконавчому комітеті

місцевої Ради народних депутатів і був знятий з обліку з підстав, зазначених у пунктах 2 і 4 цієї статті.

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

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

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

( Стаття 40 із змінами, внесеними згідно із Законом N 287/95-ВР від 11.07.95 )

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

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

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

Жилі приміщення надаються тільки громадянам, які перебувають на обліку потребуючих поліпшення житлових умов, крім випадків, передбачених статтею 46, частинами першою і другою статті 54, частиною першої статті 90, частиною шостою статті 101, статтями 102, 110, частиною першою статті 114 цього Кодексу, а також інших випадків, передбачених законодавством Союзу РСР і Української РСР.

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

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

Порядок визначення черговості надання громадянам жилих приміщень встановлюється законодавством Союзу РСР, цим Кодексом та іншими актами законодавства Української РСР.

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

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

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

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

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

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

**Стаття 45.** Першочергове надання жилих приміщень

У першу чергу жилі приміщення надаються потребуючим поліпшення житлових умов:

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

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

особам, які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, перелічених у списку захворювань, затвердженому в установленому законодавством Союзу РСР порядку;

особам, зараженим вірусом імунодефіциту людини внаслідок виконання медичних маніпуляцій;

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

особам, які перебували в складі діючої армії в період громадянської і Великої Вітчизняної воєн та під час інших бойових операцій по захисту СРСР, партизанам громадянської і Великої Вітчизняної воєн, а також іншим особам, які брали участь у бойових операціях по захисту СРСР; інвалідам праці I і II груп та інвалідам I і II груп з числа військовослужбовців;

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

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

матерям, яким присвоєно звання "Мати-героїня", багатодітним сім'ям, сім'ям, що виховують дітей-інвалідів, і самотнім матерям;

сім'ям при народженні близнят;

вчителям та іншим педагогічним працівникам загальноосвітніх шкіл і професійно-технічних навчальних закладів.

Законодавством Союзу РСР і Української РСР право першочергового одержання жилого приміщення може бути надано й іншим категоріям громадян.

( Стаття 45 із змінами, внесеними згідно з Указами ПВР N 2204-11 від 12.05.86, [N 660-12](#) від 28.01.91, Законами [N 3187-12](#) від 06.05.93, [N 1925-IV](#) від 29.06.2004 )

**Стаття 46.** Позачергове надання жилих приміщень

Поза чергою жиле приміщення надається:

інвалідам Великої Вітчизняної війни і прирівняним до них у встановленому порядку особам протягом двох років з дати прийняття рішення про включення їх до списку на позачергове одержання жилого приміщення, а з них інвалідам першої групи з числа учасників бойових дій на території інших держав - протягом року з визначенням переважного права інвалідів Великої Вітчизняної війни і прирівняних до них у встановленому порядку осіб на одержання жилих приміщень перед всіма іншими категоріями позачерговиків; громадянам, житло яких внаслідок стихійного лиха стало непридатним для проживання;

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

особам, які повернулися з державного дитячого закладу, від родичів, опікуна чи піклувальника, громадянам, незаконно засудженим і згодом реабілітованим, при неможливості повернення займаного раніше жилого приміщення;

дітям-інвалідам, що не мають батьків або батьки яких позбавлені батьківських прав і проживають у державних або інших соціальних установах, після досягнення повноліття, якщо за висновком медико-соціальної експертизи вони можуть здійснювати самообслуговування і вести самостійний спосіб життя;

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

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

Поза чергою жиле приміщення може надаватися також в інших випадках, передбачених законодавством Союзу РСР і Української РСР.

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

( Стаття 46 із змінами, внесеними згідно із Законами N 1993-12 від 18.12.91, [N 287/95-ВР](#) від 11.07.95, [N 1925-IV](#) від 29.06.2004 )

**Стаття 46-1.** Забезпечення жилим приміщенням дитячих будинків сімейного типу



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

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

( Кодекс доповнено статтею 46-1 згідно з Указом [N 660-12](#) від 28.01.92)

[Стаття 47.](#) Норма жилої площі

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

[Стаття 48.](#) Розмір жилого приміщення, що надається громадянам

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

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

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

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

( Стаття 48 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

[Стаття 49.](#) Додаткова жила площа

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

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

[Стаття 50.](#) Вимоги, що ставляться до жилих приміщень

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

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

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

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

[Стаття 51.](#) Порядок надання жилих приміщень у будинках житлового фонду місцевих Рад народних депутатів

Жилі приміщення в будинках житлового фонду місцевих Рад народних депутатів надаються громадянам виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті, селищної, сільської Ради народних депутатів за участю громадської комісії з житлових питань, створеної при виконавчому комітеті з депутатів Рад, представників громадських організацій, трудових колективів.

[Стаття 52.](#) Порядок надання жилих приміщень у будинках відомчого житлового фонду

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

[Стаття 53.](#) Порядок надання жилих приміщень у будинках громадського житлового фонду

Жилі приміщення в будинках громадського житлового фонду надаються громадянам за спільним рішенням органу відповідної організації та її профспілкового комітету з наступним повідомленням виконавчому комітетові відповідно районної, міської, районної в місті, селищної, сільської Ради народних депутатів про надання жилих приміщень для заселення.

[Стаття 54.](#) Надання жилого приміщення, що звільнилося у квартирі

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

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

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

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

[Стаття 55.](#) Заселення жилих приміщень у будинках, переданих виконавчим комітетам місцевих Рад народних депутатів, а також у будинках, споруджених із залученням коштів у порядку пайової участі

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

[Стаття 56.](#) Заселення жилих приміщень, переданих забудовниками виконавчим комітетам місцевих Рад народних депутатів та іншим організаціям

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

[Стаття 57.](#) Оскарження рішень з питань обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень

Рішення виконавчого комітету районної, міської, районної в місті, селищної, сільської Ради народних депутатів з питань обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень може бути оскаржено до виконавчого комітету вищестоящої Ради.

Скарги на спільні рішення адміністрації підприємства, установи, організації чи органу кооперативної або іншої громадської організації і профспілкового комітету з питань, зазначених у частині першій цієї статті, розглядаються виконавчим комітетом відповідної Ради народних

депутатів. Спори з цих питань між адміністрацією (органом громадської організації) і профспілковим комітетом розглядаються їх вищестоящими органами.

**Стаття 58.** Ордер на жиле приміщення

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

Ордер може бути видано лише на вільне жиле приміщення.

Форма ордера встановлюється Радою Міністрів Української РСР.

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

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

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

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

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

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

## Г л а в а 2

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

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

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

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

Типовий договір найму жилого приміщення, правила користування жилими приміщеннями, утримання жилого будинку і придомової території затверджуються Радою Міністрів Української РСР.

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

**Стаття 62.** Застосування правил цивільного законодавства Союзу РСР і Української РСР до відносин, що впливають з договору найму жилого приміщення

До відносин, що впливають з договору найму жилого приміщення, у відповідних випадках застосовуються також правила цивільного законодавства Союзу РСР і Української РСР.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Стаття 65-1.** Придбання громадянам займаних ними жилих приміщень у приватну власність

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

( Кодекс доповнено статтею 65-1 згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

**Стаття 66.** Плата за користування житлом

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

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

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

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

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

( Стаття 66 із змінами, внесеними згідно з Декретом КМ [N 11-92](#) від 15.12.92, в редакції Закону [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

**Стаття 67.** Плата за комунальні послуги

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

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

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

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



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

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

Громадянам, які проживають у будинках, що належать колгоспам, може бути надано пільги по квартирній платі за рішенням загальних зборів членів колгоспу або зборів уповноважених.

( Стаття 69 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

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

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

Відповідно до Основ житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік переліки категорій спеціалістів, які забезпечуються таким приміщенням, і порядок надання їм жилих приміщень встановлюються Радою Міністрів СРСР і Радою Міністрів Української РСР.

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

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

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

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

1) призову на строкову військову службу або направлення на альтернативну (невійськову) службу, а також призову офіцерів із запасу на військову службу на строк до трьох років - протягом усього періоду проходження зазначеної військової служби; перебування на військовій службі прапорщиків, мічманів і військовослужбовців надстрокової служби - протягом перших п'яти років перебування на дійсній військовій службі;

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

3) поміщення дитини (дітей) на виховання в дитячий заклад, до родичів, опікуна чи піклувальника - протягом усього часу їх перебування в цьому закладі, у родичів, опікуна чи піклувальника, якщо в будинку, квартирі (їх частині) залишилися проживати інші члени сім'ї.

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

4) виїзду в зв'язку з виконанням обов'язків опікуна (піклувальника) - протягом усього часу виконання цих обов'язків;

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

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

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

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

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

Відповідно до Основ житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік законодавством Союзу РСР і Української РСР може бути встановлено й інші умови і випадки збереження жилого приміщення за тимчасово відсутніми громадянами на більш тривалий строк.

( Стаття 71 із змінами, внесеними згідно із Законами [N 3187-12](#) від 06.05.93, [N 1525-III](#) від 02.03.2000 )

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

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

**Стаття 73.** Бронювання жилого приміщення

Жилі приміщення, що їх займають наймачі та члени їх сімей, бронюються при направленні на роботу за кордон - на весь час перебування за кордоном, при виїзді на роботу в райони Крайньої Півночі і в прирівняні до них місцевості - на весь час дії трудового договору, а у випадках, передбачених законодавством Союзу РСР, - на весь час перебування в районах Крайньої Півночі і в прирівняних до них місцевостях.

Відповідно до Основ житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік законодавством Союзу РСР і Української РСР може бути передбачено й інші випадки бронювання жилих приміщень.

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

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

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

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

**Стаття 76.** Розірвання договору найму на заброньоване жила приміщення

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

**Стаття 77.** Правила бронювання жилих приміщень

Правила бронювання жилих приміщень затверджуються Радою Міністрів Української РСР.

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

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

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

Наймач вправі здати жила приміщення в піднайом або поселити в нього тимчасових жильців на умовах і в порядку, передбачених статтями 91 - 99 цього Кодексу.

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

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

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

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

Якщо між членами сім'ї не досягнуто згоди про обмін, то кожен з них вправі вимагати в судовому порядку примусового обміну займаного

приміщення на приміщення в різних будинках (квартирах).

**Стаття 81.** Обмін частини жилого приміщення

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

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

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

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

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

**Стаття 84.** Порядок обміну жилих приміщень

Порядок обміну жилих приміщень установлюється законодавством Союзу РСР, цим Кодексом та іншими актами законодавства Української РСР.

**Стаття 85.** Обмін жилих приміщень у будинках, розташованих на території Української РСР та іншої союзної республіки

Якщо одне з обмінюваних жилих приміщень знаходиться в будинку, розташованому на території Української РСР, а інше - на території іншої союзної республіки, умови обміну визначаються законодавством Союзу РСР, Української РСР та відповідної союзної республіки.

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

Обмін жилими приміщеннями не допускається:

- 1) якщо до наймача пред'явлено позов про розірвання чи зміну договору найму жилого приміщення або визнання ордера недійсним;
- 2) якщо одним з учасників обміну є член житлово-будівельного кооперативу, щодо якого розглядається питання про виключення з кооперативу;
- 3) якщо обмін має корисливий або фіктивний характер;
- 4) якщо будинок, в якому знаходиться обмінюване жилає приміщення, підлягає знесенню або будинок (жилає приміщення) загрожує обвалом чи підлягає переобладнанню для інших цілей;
- 5) якщо будинок підлягає капітальному ремонту з переобладнанням або переплануванням обмінюваного жилого приміщення;
- 6) якщо жилає приміщення є службовим або знаходиться в гуртожитку;
- 7) якщо одне з обмінюваних приміщень знаходиться в будинку підприємства, установи, організації, зазначених у частині першій статті 114 цього Кодексу, крім випадків, коли наймач одержав приміщення у будинку підприємства, установи, організації не у зв'язку з трудовими відносинами або коли наймодавець втратив право на його виселення, а також коли наймач іншого обмінюваного приміщення (член житлово-будівельного кооперативу) перебував з цим підприємством, установою, організацією у трудових відносинах;
- 8) якщо у зв'язку з обміном у квартиру, в якій проживає два або більше наймачі, вселяється особа, яка хворіє на тяжку форму хронічного захворювання, в зв'язку з чим не може проживати в такій квартирі;
- 9) якщо внаслідок міжміського обміну на жилі приміщення в містах республіканського підпорядкування і в курортних місцевостях розмір жилої площі, що припадатиме на кожного члена сім'ї, буде меншим від встановленого Радою Міністрів Української РСР.

Відповідно до Основ житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік законодавством Союзу РСР може бути встановлено й інші умови, за яких обмін жилими приміщеннями не допускається.

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

Обмін жилими приміщеннями, проведений з порушенням вимог законодавства Союзу РСР, цього Кодексу та інших актів законодавства Української РСР, визнається недійсним.

Визнання обміну недійсним провадиться в судовому порядку.

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

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

**Стаття 89.** Правила обміну жилих приміщень

Правила обміну жилих приміщень затверджуються Радою Міністрів Української РСР.

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

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

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

**Стаття 91.** Піднайом жилого приміщення

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

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

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

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

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

Договором піднайму може бути передбачено, що разом з піднаймачем у надаване йому жилає приміщення вселяються і члени його сім'ї.

Подальше вселення піднаймачем членів сім'ї допускається лише за згодою наймодавця, наймача та інших осіб, зазначених у частинах першій і третій статті 91 цього Кодексу.

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

Здача жилого приміщення в піднайом не допускається, якщо:

- 1) в результаті вселення піднаймача розмір жилої площі, що припадатиме на кожен особу, яка проживає у цьому приміщенні, буде меншим від встановленого для надання жилих приміщень (частина перша статті 48);
- 2) як піднаймач жилого приміщення або член його сім'ї в квартиру, в якій проживає два або більше наймачі, вселяється особа, яка хворіє на тяжку форму хронічного захворювання, в зв'язку з чим не може проживати в такій квартирі.

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

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

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

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

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

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

**Стаття 97.** Припинення договору піднайму

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

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

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

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

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

**Стаття 98.** Тимчасові мешканці

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

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

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

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

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

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

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

Переобладнання і перепланування жилого будинку і жилого приміщення провадиться з метою підвищення їх благоустрою і перетворення комунальних квартир в окремі квартири на сім'ю. Переобладнання і перепланування жилого приміщення допускаються за згодою наймача, членів сім'ї, які проживають разом з ним, та наймодавця і з дозволу виконавчого комітету місцевої Ради народних депутатів.

У разі відмови наймодавця, наймача або членів його сім'ї у згоді на переобладнання чи перепланування жилого приміщення спір може бути вирішено в судовому порядку, якщо на переобладнання чи перепланування є дозвіл виконавчого комітету місцевої Ради народних депутатів. Наймач, який допустив самовільне переобладнання чи перепланування жилого або підсобного приміщення, зобов'язаний за свій рахунок привести приміщення у попередній стан.

Якщо проектом капітального ремонту жилого будинку передбачено переобладнання чи перепланування квартир, з цим проектом повинні бути ознайомлені наймачі та члени їх сімей. Зауваження і пропозиції зазначених осіб, не враховані проектною організацією, розглядаються органами, які здійснюють управління відповідним житловим фондом, а також виконавчим комітетом місцевої Ради народних депутатів, який затверджує проект капітального ремонту будинку.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Договір найму жилого приміщення може бути змінено тільки за згодою наймача, членів його сім'ї і наймодавця, за винятком випадків, передбачених Основами житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік, іншими законодавчими актами Союзу РСР і цим Кодексом.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Стаття 109.** Виселення з жилих приміщень

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

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

Звернення стягнення на передане в іпотеку жиле приміщення є підставою для виселення всіх громадян, що мешкають у ньому, за винятками, встановленими законом. Після прийняття кредитором рішення про звернення стягнення на передане в іпотеку жиле приміщення всі громадяни, що мешкають у ньому, зобов'язані на письмову вимогу кредитора або нового власника цього жилого приміщення добровільно звільнити його протягом одного місяця з дня отримання цієї вимоги. Якщо громадяни не звільняють жиле приміщення у встановлений або інший погоджений сторонами строк добровільно, їх примусове виселення здійснюється на підставі рішення суду.

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

( Стаття 109 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 898-IV](#) від 05.06.2003 )

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

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

будинок, у якому знаходиться жиле приміщення, підлягає знесенню;

будинок (жиле приміщення) загрожує обвалом;

будинок (жиле приміщення) підлягає переобладнанню в нежилій.

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

**Стаття 111.** Надання жилого приміщення у зв'язку із знесенням будинку або переобладнанням будинку ( жилого приміщення ) в нежилій  
Якщо будинок, в якому знаходиться жиле приміщення, підлягає знесенню у зв'язку з вилученням земельної ділянки для державних або громадських потреб, громадянам, виселюваним з цього будинку, інше благоустроєне жиле приміщення надається виконавчим комітетом місцевої Ради народних депутатів, а у випадках, коли земельна ділянка відводиться державній, кооперативній або іншій громадській організації, - цією організацією.

Якщо будинок, у якому знаходиться жиле приміщення, у зв'язку з непридатністю для проживання підлягає знесенню або будинок (жиле приміщення) підлягає переобладнанню в нежилій, інше благоустроєне жиле приміщення надається виселюваним державною, кооперативною або іншою громадською організацією, якій належить будинок, що підлягає знесенню, або якій призначається підлягаючий переобладнанню будинок (жиле приміщення), а в разі відсутності цієї організації чи неможливості надання нею жилого приміщення - виконавчим комітетом місцевої Ради народних депутатів.

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

Якщо будинок (жиле приміщення) загрожує обвалом, громадянам, виселюваним з цього будинку ( жилого приміщення ), інше благоустроєне жиле приміщення залежно від належності будинку надається виконавчим комітетом місцевої Ради народних депутатів чи державною, кооперативною або іншою громадською організацією, а в разі неможливості надання жилого приміщення цією організацією - виконавчим комітетом місцевої Ради народних депутатів.

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

Надаване громадянам у зв'язку з виселенням інше благоустроєне жиле приміщення повинно знаходитись у межах даного населеного пункту і відповідати вимогам статті 50 цього Кодексу. Громадянам, які займали окрему квартиру, повинно бути надано окрему квартиру. Якщо наймач займав більш як одну кімнату, йому надається жиле приміщення, що складається з того ж числа кімнат. За розміром жиле приміщення має бути не меншим за те, яке займав наймач, однак у межах норми жилої площі. Якщо наймач або член сім'ї, що проживає разом з ним, має право

на додаткову жилу площу і фактично користується нею, жиле приміщення надається з урахуванням норми додаткової жилої площі. У разі виселення з жилого приміщення, меншого за розміром, ніж це передбачено для надання жилого приміщення в даному населеному пункті, виселюваному надається жиле приміщення відповідно до встановленого розміру.

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

З наданням іншого жилого приміщення може бути виселено:

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

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

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

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

( Стаття 114 із змінами, внесеними згідно з Указом ПВР N 660-12 від 28.01.91 )

**Стаття 114-1.** Виселення з дитячих будинків сімейного типу

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

( Кодекс доповнено статтею 114-1 згідно з Указом ПВР N 660-12 від 28.01.91 )

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

Відповідно до Основ житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік законодавством Союзу РСР може бути передбачено й інші випадки виселення громадян з наданням іншого жилого приміщення.

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

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

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

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

( Стаття 116 із змінами, внесеними згідно з Указом ПВР N 660-12 від 28.01.91 )

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

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

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

Г л а в а 3

**КОРИСТУВАННЯ СЛУЖБОВИМИ ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ**

**Стаття 118.** Службові жилі приміщення

Службові жилі приміщення призначаються для заселення громадянами, які у зв'язку з характером їх трудових відносин повинні проживати за місцем роботи або поблизу від нього. Жиле приміщення включається до числа службових рішенням виконавчого комітету районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів. Під службові жилі приміщення виділяються, як правило, окремі квартири.

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

( Стаття 118 із змінами, внесеними згідно із Законом N 287/95-ВР від 11.07.95 )

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

Перелік категорій робітників, яким може бути надано службові жилі приміщення, встановлюється законодавством Союзу РСР і Української РСР.

Відповідно до Основ житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік у випадках, які визначаються Радою Міністрів СРСР, службові жилі приміщення можуть надаватися окремим категоріям військовослужбовців.

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

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

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

Порядок надання службових жилих приміщень встановлюється законодавством Союзу РСР, цим Кодексом та іншими актами законодавства Української РСР.

Службові жилі приміщення надаються за рішенням адміністрації підприємства, установи, організації, правління колгоспу, органу управління іншої кооперативної та іншої громадської організації.

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

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

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

Форма ордеру встановлюється Радою Міністрів Української РСР.

( Стаття 122 із змінами, внесеними згідно із Законом N 287/95-ВР від 11.07.95 )

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

Порядок користування службовими жилими приміщеннями встановлюється законодавством Союзу РСР, цим Кодексом та іншими актами законодавства Української РСР.

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

[Стаття 124.](#) Виселення з службових жилих приміщень без надання іншого жилого приміщення Робітники і службовці, що припинили трудові відносини з підприємством, установою, організацією, а також громадяни, які виключені з членів колгоспу або вийшли з колгоспу за власним бажанням, підлягають виселенню з службового жилого приміщення з усіма особами, які з ними проживають, без надання іншого жилого приміщення.

[Стаття 125.](#) Особи, яких не може бути виселено з службових жилих приміщень без надання іншого жилого приміщення Без надання іншого жилого приміщення у випадках, зазначених у статті 124 цього Кодексу, не може бути виселено: інвалідів війни та інших інвалідів з числа військовослужбовців, які стали інвалідами 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 Великої Вітчизняної 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; інвалідів з числа осіб рядового і начальницького складу органів Міністерства внутрішніх справ СРСР, які стали інвалідами внаслідок поранення, контузії або каліцтва, що їх вони дістали при виконанні службових обов'язків; осіб, які пропрацювали на підприємстві, в установі, організації, що надали їм службове жила приміщення, не менш як десять років; осіб, що звільнені з посади, у зв'язку з якою їм було надано жила приміщення, але не припинили трудових відносин з підприємством, установою, організацією, які надали це приміщення; осіб, звільнених у зв'язку з ліквідацією підприємства, установи, організації або за скороченням чисельності чи штату працівників; пенсіонерів по старості, персональних пенсіонерів; членів сім'ї померлого працівника, якому було надано службове жила приміщення; інвалідів праці I і II груп, інвалідів I і II груп з числа військовослужбовців і прирівняних до них осіб; одиноких осіб з неповнолітніми дітьми, які проживають разом з ними.

[Стаття 126.](#) Жила приміщення, що надається в зв'язку з виселенням з службового жилого приміщення Надаване громадянам у зв'язку з виселенням з службового жилого приміщення інше жила приміщення має відповідати вимогам, передбаченим частиною другою статті 114 цього Кодексу.

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

[Стаття 126-1.](#) Надання народним депутатам України службових жилих приміщень і користування ними Порядок надання народним депутатам України службових жилих приміщень і користування ними визначається окремим Положенням, затвердженим Верховною Радою України.

( Кодекс доповнено статтею 126-1 згідно із Законом [N 287/95-ВР](#) від 11.07.95 )

Г л а в а 4

КОРИСТУВАННЯ ГУРТОЖИТКАМИ

[Стаття 127.](#) Гуртожитки

Для проживання робітників, службовців, студентів, учнів, а також інших громадян у період роботи або навчання можуть використовуватись гуртожитки. Під гуртожитки надаються спеціально споруджені або переобладнані для цієї мети жилі будинки.

Жилі будинки реєструються як гуртожитки у виконавчому комітеті районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів.

[Стаття 128.](#) Порядок надання жилої площі в гуртожитках

Порядок надання жилої площі в гуртожитках визначається законодавством Союзу РСР, цим Кодексом та іншими актами законодавства Української РСР.

Жила площа в гуртожитку надається за спільним рішенням адміністрації підприємства, установи, організації чи органу кооперативної або іншої громадської організації та відповідного профспілкового комітету і комітету комсомолу.

[Стаття 129.](#) Ордер на жилу площу в гуртожитку

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

[Стаття 130.](#) Порядок користування жилою площею в гуртожитках

Порядок користування жилою площею в гуртожитках визначається законодавством Союзу РСР і Української РСР.

[Стаття 131.](#) Примірне положення про гуртожитки

Відповідно до законодавства Союзу РСР Примірне положення про гуртожитки затверджується Радою Міністрів Української РСР, міністерствами, державними комітетами і відомствами СРСР за погодженням з відповідними профспілковими і комсомольськими органами.

[Стаття 132.](#) Виселення з гуртожитків

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

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

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

Надаване громадянам у зв'язку з виселенням з гуртожитку інше жила приміщення має відповідати вимогам, передбаченим частиною другою статті 114 цього Кодексу.

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

Глава 4-1

КОРИСТУВАННЯ ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ З ФОНДІВ ЖИТЛА ДЛЯ ТИМЧАСОВОГО ПРОЖИВАННЯ

[Стаття 132-1.](#) Жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання

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

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

Жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання також надаються біженцям та громадянам, які вимушені залишити жила приміщення внаслідок його аварійного стану, стихійного лиха або з інших підстав, які загрожують стану та безпеці відповідного жилого приміщення, у порядку, встановленому законом.

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



встановленими для проживання громадян у гуртожитках.

**Стаття 132-2.** Порядок надання і користування жилими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання Жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання надаються громадянам за умови, що для них таке житло є єдиним місцем проживання і їх сукупний дохід недостатній для придбання або найму іншого жилого приміщення. Першочергове право на забезпечення жилими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання мають сім'ї з неповнолітніми дітьми, вагітні жінки, особи, які втратили працездатність, та особи пенсійного віку.

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

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

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

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

( Розділ III доповнено главою 4-1 згідно із Законом [N 898-IV](#) від 05.06.2003 )

Г л а в а 5

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

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

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

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

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

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

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

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

Порядок обліку громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу, встановлюється законодавством Союзу РСР і Української РСР.

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

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

Умови прийому громадян до членів житлово-будівельного кооперативу встановлюються законодавством Союзу РСР, цим Кодексом та іншими актами законодавства Української РСР.

До членів житлово-будівельного кооперативу приймаються громадяни, які постійно проживають у даному населеному пункті (якщо інше не встановлене законодавством Союзу РСР і Української РСР) і перебувають на обліку бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу або користуються правом позачергового прийому до членів кооперативу, а також громадяни, зазначені в частині першій статті 143, частині другій статті 145 і частині першій статті 146 цього Кодексу.

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

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

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

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

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

Законодавством Союзу РСР і Української РСР право першочергового та позачергового прийому до членів житлово-будівельного кооперативу може бути надано й іншим громадянам.

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

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

Житлово-будівельні кооперативи організуються при виконавчих комітетах місцевих Рад народних депутатів, при підприємствах, установах і організаціях.

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

Порядок організації та діяльності житлово-будівельних кооперативів встановлюється законодавством Союзу РСР, цим Кодексом, Примірним статутом житлово-будівельного кооперативу та іншими актами законодавства Української РСР.

Примірний статут житлово-будівельного кооперативу затверджується Радою Міністрів Української РСР.

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

Громадяни, яких включено до затвердженого виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів списку осіб, що вступають до організованого житлово-будівельного кооперативу, вважаються членами цього кооперативу з дня реєстрації статуту, а громадяни, яких прийнято до діючого житлово-будівельного кооперативу, - з дня затвердження виконавчим комітетом районної, міської,

районної в місті Ради народних депутатів рішення загальних зборів членів кооперативу про прийом до кооперативу.

**Стаття 138.** Контроль виконавчих комітетів місцевих Рад народних депутатів за діяльністю житлово-будівельних кооперативів

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

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

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

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

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

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

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

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

( Стаття 142 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3718-12](#) від 16.12.93)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Розмір плати за здане в найом приміщення встановлюється угодою сторін, але не може перевищувати розміру стягуваних з члена кооперативу експлуатаційних витрат, що припадають на здаване приміщення (частину приміщення), і відповідної частини витрат по оплаті комунальних послуг.

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

Члени сім'ї, які проживають разом з членом житлово-будівельного кооперативу, мають рівне з ним право користування жилим приміщенням.

Такого ж право набувають особи, які вселилися в жиле приміщення в будинку житлово-будівельного кооперативу як члени сім'ї, якщо при їх вселенні не було іншої угоди про порядок користування жилим приміщенням. Члени сім'ї члена кооперативу, крім дружини, що має право на частину паєнагромадження, не вправі вимагати поділу приміщення, його обміну і здачі в найом, а також вселення інших осіб, за винятком неповнолітніх дітей.

Якщо член житлово-будівельного кооперативу виключений з кооперативу (крім випадків, передбачених пунктами 1, 2, 4, 6, 7 статті 147), помер або вибув з нього з інших причин чи переселився в іншу квартиру в будинку того ж кооперативу, члени його сім'ї, які проживали разом з ним, зберігають право користування жилим приміщенням за умови вступу до кооперативу одного з них. Член сім'ї, який виявив бажання вступити до кооперативу замість попереднього члена кооперативу, має перевагу перед іншими особами.

Дружині члена кооперативу, що має право на частину паєнагромадження, надається перевага на вступ до кооперативу перед іншими членами сім'ї. При відсутності дружини, що має право на частину паєнагромадження, а також при відмові її від вступу до кооперативу така перевага надається спадкоємцям члена кооперативу, які проживали разом з ним.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) подання відомостей, що не відповідають дійсності і були підставою для прийому до кооперативу, а також неправомірних дій службових осіб при вирішенні питання про прийом до членів кооперативу;
- 2) встановлення вироком суду, що пайовий внесок складається з коштів, добутих злочинним шляхом;
- 3) систематичного руйнування чи псування жилого приміщення, або використання його не за призначенням, або систематичного порушення правил соціалістичного співжиття, що робить неможливим для інших проживання з членом кооперативу в одній квартирі чи в одному будинку, якщо заходи запобігання і громадського впливу виявились безрезультатними;
- 4) систематичного здавання жилого приміщення в найом з метою одержання нетрудових доходів;
- 5) виїзду на інше постійне місце проживання;
- 6) несплати пайового внеску;
- 7) систематичної несплати без поважних причин внесків на погашення банківського кредиту або внесків на експлуатацію та ремонт будинку;
- 8) в інших випадках, передбачених Примірним статутом житлово-будівельного кооперативу.

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

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

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

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

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

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

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

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

Г л а в а 6

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

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

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

( Стаття 150 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

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

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

Безгосподарне утримання громадянином належного йому будинку (квартири) тягне за собою наслідки, передбачені Цивільним кодексом Української РСР.

( Стаття 151 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

#### Стаття 152. Порядок проведення переобладнання і перепланування жилого будинку (квартири), що належить громадянину

Переобладнання і перепланування жилого будинку (квартири), що належить громадянину на праві приватної власності, провадиться з дозволу виконавчого комітету місцевої Ради народних депутатів.

( Стаття 152 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

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

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

( Стаття 153 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

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

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

( Стаття 154 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

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

Жилий будинок (квартиру), що є у приватній власності громадян, не може бути в них вилучено, власника не може бути позбавлено права користування жилим будинком (квартирою), крім випадків, установлених законодавством Союзу РСР і Української РСР.

( Стаття 155 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

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

Члени сім'ї власника жилого будинку (квартири), які проживають разом з ним у будинку (квартирі), що йому належить, користуються жилим приміщенням нарівні з власником будинку (квартири), якщо при їх вселенні не було іншої угоди про порядок користування цим приміщенням. За згодою власника будинку (квартири) член його сім'ї вправі вселяти в займане ним жила приміщення інших членів сім'ї. На вселення до батьків їх неповнолітніх дітей згоди власника не потрібно.

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

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

( Стаття 156 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

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

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

( Стаття 157 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

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

Наймач користується жилим приміщенням у будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності, відповідно до



договору найму жилого приміщення.

Договір найму жилого приміщення укладається між власником будинку (квартири) і наймачем у письмовій формі з наступною реєстрацією у виконавчому комітеті місцевої Ради народних депутатів або в органі управління, що ним утворюється. Договір повинен містити вказівку на предмет договору, строк, на який він укладається, визначити права і обов'язки наймодавця і наймача та інші умови найму.

( Стаття 158 із змінами, внесеними згідно із Указом ПВР [N 2444-XI](#) від 27.06.86, Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

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

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

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

( Стаття 159 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

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

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

( Стаття 160 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

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

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

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

( Стаття 161 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

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

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

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

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

( Стаття 162 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

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

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

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

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

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

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

( Стаття 164 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

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

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

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

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

( Стаття 165 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

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

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

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

( Стаття 166 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

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

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

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

( Стаття 167 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

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

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

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

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

наймача про наступне розірвання договору за три місяці.

Договір найму жилого приміщення, укладений як на визначений так і на невизначений строк, може бути розірвано за вимогою наймодавця, якщо наймач або особи, які проживають разом з ним, систематично руйнують чи псують жиле приміщення, або використовують його не за призначенням, або систематичним порушенням правил соціалістичного співжиття роблять неможливим для інших проживання з ними в одній квартирі чи одному будинку, а також у разі систематичного невиконання наймачем квартирної плати і плати за комунальні послуги.

( Стаття 168 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

[Стаття 169.](#) Виселення наймача в разі припинення договору найму жилого приміщення

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

( Стаття 169 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

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

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

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

( Стаття 170 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

[Стаття 171.](#) Забезпечення жилими приміщеннями громадян, будинки яких підлягають знесенню у зв'язку з вилученням земельних ділянок

У разі знесення жилих будинків, що є в приватній власності громадян, у зв'язку з вилученням земельних ділянок для державних або громадських потреб зазначеним громадянам, членам їх сімей, а також іншим громадянам, які постійно проживають у цих будинках, надаються за встановленими нормами квартири в будинках державного або громадського житлового фонду. Крім того, власникам жилих будинків на їх вибір або сплачується вартість будинків, будівель та пристроїв, що зносяться, або надається право використати матеріали від розбирання цих будинків, будівель та пристроїв за своїм розсудом. За бажанням громадян виконавчі комітети місцевих Рад народних депутатів забезпечують їм (замість надання квартир) можливість позачергового вступу до членів житлово-будівельних кооперативів і одержання в них квартир.

( Стаття 171 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

[Стаття 172.](#) Перенесення жилих будинків та будівель, що підлягають знесенню

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

[Стаття 173.](#) Спорудження на новому місці жилих будинків, будівель та пристроїв для громадян, будинки яких підлягають знесенню

Відповідно до Основ житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік у випадках, установлених Радою Міністрів СРСР, для громадян, будинки яких підлягають знесенню, за їх бажанням споруджуються на новому місці жилі будинки, будівлі та пристрої і передаються цим громадянам в приватну власність. При цьому відшкодування вартості жилих будинків, будівель та пристроїв, що зносяться, не провадиться.

( Стаття 173 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

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

Відповідно до Основ житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік порядок надання квартир, розміри і порядок відшкодування вартості будинків (квартир), будівель та пристроїв, що зносяться, і умови, за яких провадиться їх перенесення, встановлюються Радою Міністрів СРСР.

( Стаття 174 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

#### Розділ IV

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

[Стаття 175.](#) Забезпечення схоронності житлового фонду

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

[Стаття 176.](#) Обов'язки наймодавця по забезпеченню схоронності житлового фонду

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

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

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

[Стаття 177.](#) Обов'язки громадян по забезпеченню схоронності жилих будинків

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

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

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

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

[Стаття 178.](#) Сприяння громадянам у проведенні поточного ремонту жилих приміщень

Виконавчі комітети місцевих Рад народних депутатів подають громадянам допомогу в проведенні поточного ремонту жилих приміщень. Таку допомогу подають громадянам також підприємства, установи, організації, у віданні яких перебувають жилі будинки.

[Стаття 179.](#) Додержання вимог Правил користування приміщеннями жилих будинків і прибудинковими територіями

Користування будинками (квартирами) державного і громадського житлового фонду, фонду житлово-будівельних кооперативів, а також приватного житлового фонду та їх утримання здійснюється з обов'язковим додержанням вимог Правил користування приміщеннями жилих будинків і прибудинковими територіями, які затверджуються Кабінетом Міністрів України.

( Стаття 179 із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3187-12](#) від 06.05.93 )

[Стаття 180.](#) Експлуатація та ремонт державного житлового фонду в містах і селищах міського типу

Відповідно до Основ житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік експлуатація та ремонт державного житлового фонду (незалежно від відомчої належності) у містах і селищах міського типу здійснюються єдиними житлово-експлуатаційними і єдиними ремонтно-будівельними службами в порядку, встановленому Радою Міністрів СРСР і Радою Міністрів Української РСР.

**Стаття 181.** Технічне обслуговування та ремонт будинків громадського житлового фонду і будинків житлово-будівельних кооперативів Державні житлово-експлуатаційні і ремонтно-будівельні служби здійснюють за договором технічне обслуговування та ремонт будинків громадського житлового фонду і будинків житлово-будівельних кооперативів. Оплата витрат, зв'язаних з обслуговуванням та ремонтом зазначених будинків, провадиться за ставками або на умовах, установлених для обслуговування та ремонту будинків державного житлового фонду.

**Стаття 182.** Експлуатація та ремонт житлового фонду в сільській місцевості

Експлуатація та ремонт жилих будинків, що належать колгоспам, радгоспам та іншим підприємствам, установам, організаціям, розташованим у сільській місцевості, здійснюються їх житлово-експлуатаційними і ремонтно-будівельними службами. У разі відсутності таких служб експлуатація та ремонт зазначених будинків здійснюються житлово-експлуатаційними і ремонтно-будівельними організаціями місцевих Рад народних депутатів.

**Стаття 183.** Планування капітального ремонту державного житлового фонду

У державних планах економічного і соціального розвитку Української РСР встановлюються завдання виконавчим комітетам обласних, міських (міст республіканського підпорядкування) Рад народних депутатів, міністерствам, державним комітетам і відомствам Української РСР по капітальному ремонту житлового фонду, що перебуває у їх віданні.

**Стаття 184.** Фінансування затрат на експлуатацію та ремонт державного житлового фонду

Фінансування затрат на експлуатацію та ремонт (поточний і капітальний) житлового фонду місцевих Рад народних депутатів здійснюється за рахунок коштів житлово-експлуатаційних організацій, а в разі нестачі цих коштів - за рахунок державного бюджету.

Фінансування затрат на експлуатацію та поточний ремонт відомчого житлового фонду здійснюється за рахунок коштів житлово-експлуатаційних організацій, підпорядкованих підприємствам, установам, організаціям, а в разі нестачі цих коштів - за рахунок коштів відповідних підприємств, установ, організацій. Капітальний ремонт відомчого житлового фонду здійснюється за рахунок призначених для цього коштів відповідних підприємств, установ, організацій.

**Стаття 185.** Фінансування затрат на експлуатацію та ремонт громадського житлового фонду

Фінансування затрат на експлуатацію та ремонт громадського житлового фонду здійснюється за рахунок власних коштів володільців фонду.

**Стаття 186.** Фінансування затрат, зв'язаних з експлуатацією та ремонтом нежилих будівель і нежилих приміщень у жилих будинках  
Затрати, зв'язані з експлуатацією та ремонтом перебуваючих на балансі житлово-експлуатаційних організацій окремих нежилих будівель і нежилих приміщень у жилих будинках, призначених для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру, а також матеріально-технічне забезпечення їх експлуатації та ремонту враховуються при плануванні господарської діяльності житлово-експлуатаційних організацій.

**Стаття 187.** Фінансування затрат на експлуатацію та ремонт будинків житлово-будівельних кооперативів

Фінансування затрат на експлуатацію та ремонт будинків житлово-будівельних кооперативів здійснюється за рахунок коштів кооперативів. Розміри внесків членів житлово-будівельних кооперативів на проведення капітального ремонту жилих будинків кооперативів установлюються Радою Міністрів Української РСР.

**Стаття 188.** Матеріально-технічне забезпечення експлуатації та ремонту житлового фонду

Відповідно до Основ житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік матеріально-технічні ресурси, необхідні для експлуатації та ремонту державного і громадського житлового фонду та фонду житлово-будівельних кооперативів, виділяються відповідно до норм їх витрачання Радам Міністрів союзних республік, міністерствам, державним комітетам і відомствам СРСР у порядку, встановленому Радою Міністрів СРСР.

Р о з д і л V

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЖИТЛОВОГО ЗАКОНОДАВСТВА

**Стаття 189.** Відповідальність за неналежне використання житлового фонду та інші порушення житлового законодавства

Особи, винні:

у порушенні порядку взяття на облік громадян, потребуючих поліпшення житлових умов, зняття з обліку і надання громадянам жилих приміщень;

у недодержанні встановлених строків заселення жилих будинків і жилих приміщень;

у порушенні правил користування жилими приміщеннями, санітарного утримання місць загального користування, сходових кліток, ліфтів, під'їздів, придомових територій;

у самовільному переобладнанні та переплануванні жилих будинків і жилих приміщень та використанні їх не за призначенням;

у порушенні правил експлуатації жилих будинків, жилих приміщень та інженерного обладнання, у безгосподарному їх утриманні;

у псуванні жилих будинків, жилих приміщень, їх обладнання та об'єктів благоустрою;

несуть кримінальну, адміністративну або іншу відповідальність згідно з законодавством Союзу РСР і Української РСР.

Відповідно до Основ житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік законодавством Союзу РСР і Української РСР може бути встановлено відповідальність і за інші порушення житлового законодавства.

**Стаття 190.** Відшкодування шкоди, заподіяної житловому фонду

Підприємства, установи, організації, а також громадяни, які заподіяли шкоду жилим будинкам, жилим приміщенням, інженерному обладнанню, об'єктам благоустрою і зеленим насадженням на прилеглих до будинків ділянках, зобов'язані відшкодувати заподіяну шкоду.

Службові особи та інші працівники, з вини яких підприємства, установи, організації мали витрати, зв'язані з відшкодуванням шкоди, несуть матеріальну відповідальність у встановленому порядку.

Р о з д і л VI

ВИРІШЕННЯ ЖИТЛОВИХ СПОРІВ

**Стаття 191.** Порядок вирішення житлових спорів

Житлові спори вирішуються відповідно до закону.

( Стаття 191 в редакції Закону [N 762-IV](#) від 15.05.2003 )

Р о з д і л VII

ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

**Стаття 192.** Забезпечення жилими приміщеннями громадян, направлених за кордон

Відповідно до Основ житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік громадяни, направлені на роботу за кордон, забезпечуються жилими приміщеннями у місці перебування в порядку і на умовах, які визначаються Радою Міністрів СРСР.

**Стаття 193.** Міжнародні договори

Відповідно до Основ житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік, якщо міжнародним договором СРСР встановлено інші правила, ніж ті, що їх містить радянське житлове законодавство, то застосовуються правила міжнародного договору.

Такий же порядок застосовується щодо житлового законодавства Української РСР, якщо в міжнародному договорі Української РСР встановлено інші правила, ніж передбачені житловим законодавством Української РСР.



Голова Президії Верховної Ради  
Української РСР  
Секретар Президії Верховної Ради  
Української РСР

О.ВАТЧЕНКО  
М.ХОМЕНКО

м.Київ, 30 червня 1983 р.  
N 5464-X