

Закон України "Про основні засади житлової політики". Науково-практичний коментар

Ця книга є науково-практичним коментарем до Закону України «Про основні засади житлової політики». Вона розрахована на широке коло читачів, зокрема фізичних та юридичних осіб - власників житла, військовослужбовців, поліцейських, осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту та членів їхніх сімей, дітей-сиріт, дітей, позбавлених батьківського піклування, та осіб з їх числа, внутрішньо переміщених осіб та інших осіб, які мають право на отримання і яким надане службове чи соціальне житло, операторів доступного та соціального житла, членів житлово-будівельних (житлових) кооперативів, Адміністратора Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, посадових осіб органів державної влади, органів місцевого самоврядування та уповноважених ними суб'єктів, які здійснюють облік та контроль державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад, нотаріусів, адвокатів та студентів вищих навчальних закладів, які готують фахівців в галузі права. Коментар присвячений аналізу та інтерпретації положень закону, а також розгляду практичних аспектів його реалізації.

Зміст

ВВЕДЕННЯ	3
ЗАКОН УКРАЇНИ Про основні засади житлової політики	7
Розділ І. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ	7
Глава 1. Основні положення	7
Стаття 1. Визначення термінів	7
Стаття 2. Сфера дії Закону	16
Стаття 3. Житлове законодавство	24
Стаття 4. Принципи, пріоритети, мета і завдання житлової політики	30
Стаття 5. Житлові відносини	40
Стаття 6. Право на житло	44
Стаття 7. Житлові права і обов'язки	57
Стаття 8. Програмні документи житлової політики	62
Стаття 9. Реалізація житлової політики	68
Глава 2. Житловий фонд України	73
Стаття 10. Житловий фонд України	73
Стаття 11. Приватний житловий фонд	74
Стаття 12. Житловий фонд територіальних громад	75
Стаття 13. Державний житловий фонд	78
Стаття 14. Формування та наповнення житлових фондів	80
Стаття 15. Розпорядження та управління житловим фондом	85
Глава 3. Повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері житлової політики	93
Стаття 16. Повноваження Кабінету Міністрів України у сфері житлової політики	93
Стаття 17. Повноваження центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування житлової політики	118
Стаття 18. Повноваження центрального органу виконавчої влади, що реалізує житлову політику	122
Стаття 19. Повноваження місцевих державних адміністрацій у сфері житлової політики	126
Стаття 20. Повноваження органів місцевого самоврядування у сфері житлової політики	131
Розділ ІІ. РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВА НА ЖИТЛО	140
Глава 4. Загальні положення щодо реалізації права на житло ..	140
Стаття 21. Механізми реалізації права на житло	140
Стаття 22. Реалізація права на житло шляхом його будівництва або придбання	140

Стаття 23. Реалізація права на житло шляхом оренди.	144
Стаття 24. Публічно-приватне партнерство як механізм будівництва доступного житла	146
Стаття 25. Оператори доступного житла	149
Стаття 26. Житлово-будівельні (житлові) кооперативи	156
Глава 5. Механізми державної підтримки для реалізації права на житло.	161
Стаття 27. Реалізація права на житло шляхом використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва, придбання та оренди житла	161
Стаття 28. Особи, які можуть скористатися державною підтримкою для реалізації права на житло	170
Стаття 29. Соціальне житло	197
Стаття 30. Службове житло	206
Глава 6. Інформаційне забезпечення реалізації права на житло. ...	213
Стаття 31. Облік житла.	213
Стаття 32. Єдина інформаційно-аналітична житлова система	220
Розділ III. ЗАХИСТ ПРАВА НА ЖИТЛО	234
Глава 7. Гарантії забезпечення та способи захисту права на житло	234
Стаття 33. Гарантії забезпечення права на житло	234
Стаття 34. Захист права на житло.	243
Стаття 35. Компенсація як спосіб захисту права на житло.	246
Стаття 36. Самовільно зайняте житло	254
Глава 8. Контроль, відповідальність та вирішення спорів у сфері житлової політики	258
Стаття 37. Контроль за дотриманням вимог житлового законодавства.	258
Стаття 38. Відповідальність за порушення житлового законодавства	262
Стаття 39. Відшкодування шкоди, завданої житловому фонду України	270
Стаття 40. Вирішення житлових спорів	274
Розділ IV. ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ	280

ВВЕДЕННЯ.

Концепція державної житлової політики, яка була схвалена постановою Верховної Ради України №254/95-ВР від 30 червня 1995 року, а також Конституція України, якою було проголошено нові засади і можливості реалізації громадянами України свого права на житло та євроінтеграційний курс України, зобов'язував нашу державу узгодити її законодавство й стандарти життя із європейськими зразками.

Разом з тим, діюча редакція Житлового кодексу України, яка була розроблена у 1983 році та введена у дію з початку 1984 року:

- відображала принципи та положення, закладені за радянських часів, які продовжувала діяти;
- не відповідала соціально-економічному та політичному устрою держави, включаючи перехід України до ринкової економіки, незважаючи на внесені численні зміни,

Згідно із статистичними даними станом на 01 січня 2015 року, 657 тис. сімей перебувають на обліку потребуючих поліпшення житлових умов в органах місцевого самоврядування, підприємствах, установах, організаціях, що ведуть житлове будівництво або беруть пайову участь у житловому будівництві (Міністерство оборони України, Служба безпеки України, Національна поліція України, Національна гвардія України та ін.).

В результаті реалізації впродовж декількох десятиліть Закону України від №2482-XII від 19 червня 1992 року «Про приватизацію державного житлового фонду», в Україні відсутні вільні квартири в комунальних житлових фондах соціального призначення та фондах житла для тимчасового проживання (98% житлового фонду – це житло, яке перебуває у приватній власності, і тільки 1,5% це соціальне житло (державна і комунальна власність)).

Водночас, згідно з експертними оцінками 90% житла приватної власності передається в оренду і цей ринок у «тіні», проте соціальної доступної оренди в країні не існує. Зазначене є суттєвою перепорою для залучення підтримки міжнародних організацій та донорів для формування житлових фондів.

Застосування Житлового кодексу України, як форми уніфікації норм, що регулюють житлові відносини, було характерним саме для радянських країн, в яких держава була власником майже всього житлового фонду, розподіляла його, а приватної власності на житло майже не існувало.

Наша країна, насамперед територіальні громади, стикнулися з безпрецедентними викликами, одним з яких є розв'язання житлової кризи, яку поглиблює збройна агресія російської федерації проти України. Наразі в Україні майже 4,9 млн. внутрішньо переміщених осіб, з них близько 2,5 млн. осіб не можуть повернутися до своїх домів через пошкодження (знищення) житла або житло знаходиться на тимчасово окупованих територіях чи на яких ведуться бойові дії. Близько 5,9 млн. осіб перебувають за кордоном, з яких: близько 60% планують повернутись в Україну.

Збройна агресія російської федерації проти України та невизначеність у часі щодо можливого її продовження вплинули на перерозподіл видатків, як державного бюджету, так і місцевих бюджетів, на спрямування їх, насамперед, на ключові потреби армії, забезпечення обороноздатності країни та реалізації заходів захисту безпеки населення, відновлення територіальної цілісності України, а також відновлення регіонів і територій, що постраждали внаслідок збройної російської агресії проти України.

Наявна законодавча та нормативна база в житловій сфері стала недостатньою та недосконалою, оскільки не забезпечує правових засад реалізації конституційного права кожного на житло, можливостей держави створити умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду, а особливо для громадян, які потребують соціального захисту, і яким гарантовано надання житла державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату.

Виникла необхідність в реформуванні житлової політики нашої країни та гармонізації норм законодавства України із сучасними світовими нормами і стандартами, в тому числі і в житловій сфері, яка б забезпечила:

- створення умов, за яких кожна особа, залежно від її фінансового становища і потреб, змогла б розв'язати своє житлове питання у той чи інший спосіб;
- формування житлової політики, пріоритетом якої на всіх етапах її реалізації мала була людина, її права, інтереси, усі ресурсні можливості держави та територіальних громад;
- встановлення принципів житлової політики, що відповідають принципам, закладеним в міжнародних документах Європейського Союзу, а саме: доступності та безбар'єрності житла; непорушності права на житло та недоторканності житла; прозорості та громадської участі; свободи вибору; справедливості та рівного доступу кожного до житла; стратегічного планування; соціальної інтеграції;
- побудову нових засад соціально справедливої та економічно ефективної, системної та прозорої державної житлової політики.

З метою встановлення нових засад та напрямів, які визначатимуть житлову політику України, що спрямована на створення можливостей та умов, за яких кожен матиме можливість вирішити житлове питання, набувши житло в оренду або у власність, закладення основ для формування житлової політики України з урахуванням стандартів та норм керівних документів Європейського Союзу та ст.47 Конституції України, створення сприятливого правового поля для залучення допомоги міжнародних організацій та донорів для формування житлових фондів, Верховна Рада України 13 січня 2026 року прийняла Закон України №4751-IX «Про основні засади житлової політики» (далі по тексту – Закон №4751-IX), який набрав чинності 15 лютого 2026 року.

З прийняттям Закону №4751-IX визнано такими, що втратили чинність:

- 1) Житловий кодекс України, крім ст.ст.31-42, 43-46, 47-49, 51-53, 57-60, 71, 72, 127-132-2, що продовжують діяти до дня початку функціонування Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи;
- 2) Закон України №2482-XII від 19 червня 1992 року «Про приватизацію державного житлового фонду» (втрачає чинність через один рік з дня припинення або скасування воєнного стану в Україні);



Перейти на сайт →