

НАУКОВО-ПРАКТИЧНИЙ  
КОМЕНТАР  
ЖИТЛОВОГО  
КОДЕКСУ УКРАЇНИ

СТАНОМ НА 5 ВЕРЕСНЯ 2017 РОКУ

Київ  
«Центр учбової літератури»  
2017

УДК 349.444(477)  
ББК 67.404.2(4Укр)  
Н 34

**Науково-практичний коментар Житлового кодексу України.** [текст] /  
**Н 34** С. М. Кавун, О. М. Ключев, А. А. Стародубцев, та ін. – К. : «Центр учбової літератури», 2017. – 256 с.

**ISBN 978-611-01-0669-6**

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

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

УДК 349.444(477)  
ББК 67.404.2(4Укр)

ISBN 978-611-01-0669-6

© Центр учбової літератури, 2017.

## АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

**КАВУН Сергій Миколайович** — к.ю.н., Начальник оперативного управління Головного управління Державної фіскальної служби у Вінницькій області

**КЛЮЄВ Олександр Миколайович** — д.ю.н., професор, заслужений юрист України, Проректор з наукової роботи приватного Міжнародного університету бізнесу і права

**СТАРОДУБЦЕВ Андрій Андрійович** — д.ю.н., доцент, Професор кафедри державно-правових дисциплін Харківського національного

університету імені В. Н. Каразіна

**НАУМЕНКО Катерина Сергіївна** — к.ю.н., Заступник директора філії — начальник відділу навчально-методичної роботи Сумської філії Харківського національного університету внутрішніх справ

**ІЗБАШ Катерина Сергіївна** — к.ю.н., Старший науковий співробітник Відділу організації наукової роботи Одеського державного університету внутрішніх справ

**ВАСИЛЬЄВА Наталія Сергіївна** — к.ю.н., Адвокат, керівник юридичної компанії з обслуговування сільськогосподарських підприємств ТОВ «ПРАВО.НВ.КОМ»

**ОРИЦЕНКО Михайло Миколайович** — к.ю.н., Аудитор, керівник аудиторської компанії «Фабула»

**ДРОЗД Олексій Юрійович** — к.ю.н., доцент, Доцент кафедри адміністративної діяльності Національної академії внутрішніх справ

**СОБОЛЬ Євген Юрійович** — д.ю.н., доцент, Доцент кафедри правознавства Кіровоградського державного педагогічного університету ім. В. Винниченка

**МИРЗА Світлана Степанівна** — к.ю.н., доцент, Доцент кафедри цивільно-правових дисциплін Одеського державного університету внутрішніх справ

## ВСТУП

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

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

Предметом регулювання житлового права є майнові та особисті немайнові відносини.

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

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

1) виникнення, здійснення і припинення права власності на жилі будинки, квартири, а також кімнати у квартирах, їх частини;

2) обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов;

3) забезпечення громадян жилими приміщеннями;

4) реалізації прав власників житла і визначення їх обов'язків;

5) забезпечення збереження, обслуговування та ремонту жилого фонду;

6) оплати житлово-комунальних послуг;

7) здійснення місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, профспілковими та іншими громадськими об'єднаннями нагляду і контролю за забезпеченням реалізації права громадян України на житло, додержанням Правил користування приміщеннями жилих будинків і прибудинковими територіями та їх утримання;

8) обміну та бронювання житла;

9) приватизації державного житлового фонду.

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

Житлове законодавство слід розглядати як сукупність нормативних актів, що пов'язані із задоволенням потреб громадян у житлі, володінням, користуванням та розпорядженням жилими приміщеннями державного, громадського, приватного житлового фонду та управлінням житловим фондом, забезпеченням його схоронності, експлуатацією та ремонтом, завдяки якому громадяни реалізують належне їм конституційне право на житло.

Житлове законодавство являє собою комплексну галузь законодавства і включає норми адміністративного, цивільного, господарського, кримінального та фінансового права, а також процесуальні норми, що забезпечують функціонування цих галузей. Між

ними існує тісний об'єктивний зв'язок. Окрему групу складають норми, що регулюють відносини стосовно захисту житлових прав, при цьому відносини, що виникають до моменту отримання житла з державного житлового фонду, й захищаються адміністративно-правовими засобами на підставі адміністративних норм, а ті, що виникають на стадії використання житла, регулюються здебільшого нормами цивільного і забезпечуються захистом нормами цивільно-процесуального права.

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

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

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

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

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

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

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

Потребу в житлі людина задовольняє тільки за умови користування конкретним жилим приміщенням. Для цього особа вступає у відносини з іншими суб'єктами (фізичними чи юридичними особами, органами державної влади) і внаслідок того, що ці відносини піддаються правовому регулюванню, вони набувають статусу житлових правовідносин. За умови правопорушення у житловій сфері, суб'єкти житлового права мають звертатися до державних органів або до органів, що здійснюють нагляд та контроль у цій сфері, які зобов'язані вирішувати питання захисту прав громадян та застосувати відповідні санкції до правопорушників.

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

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

Наявність у громадян житла забезпечує їхні матеріальні та нематеріальні потреби, і є ознакою, що лежить в основі житлових правовідносин. Тому житлові правовідносини

можна визначити і як немайнові відносини, що впливають з об'єктивної потреби людей у житлі.

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

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

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

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

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

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

Цивільно-правовий диспозитивний метод дає змогу суб'єктам своїми діями встановлювати для себе суб'єктивні права та нести обов'язки. Імперативний метод виявляється у заборонних нормах і стосується, насамперед, тільки обмежень правомочностей власника на використання власності у разі нанесення шкоди інтересам держави та суспільства. Здійснюючи свої права та виконуючи свої обов'язки, власник житла зобов'язаний додержуватися моральних засад суспільства. Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам і гідності громадян, інтересам суспільства.

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

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

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

Адміністративно-правові відносини виникають між суб'єктами житлового права у разі постановлення на квартирний облік для поліпшення житлових умов, отримання житла відповідно до черги. Але житлові правовідносини, пов'язані з користуванням

жилими приміщеннями у будинках державного, громадського та приватного житлових фондів, перетворюються у цивільно-правові.

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

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

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

## ЗМІСТ

ВСТУП. . . . .	4
<b>ЖИТЛОВИЙ КОДЕКС УКРАЇНСЬКОЇ РСР. . . . .</b>	<b>8</b>
<b>Розділ I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ. . . . .</b>	<b>9</b>
Стаття 1. Право громадян Української РСР на житло . . . . .	9
Стаття 2. Завдання житлового законодавства Української РСР . . . . .	10
Стаття 3. Житлове законодавств Союзу РСР і Української РСР. . . . .	11
Стаття 4. Житловий фонд . . . . .	12
Стаття 5. Державний житловий фонд . . . . .	13
Стаття 6. Призначення жилих будинків і жилих приміщень. . . . .	13
Стаття 7. Виключення з житлового фонду жилих будинків і жилих приміщень . . . . .	14
Стаття 8. Переведення жилих будинків і жилих приміщень у нежилі . . . . .	15
Стаття 9. Житлові права громадян . . . . .	16
Стаття 10. Житлові обов'язки громадян . . . . .	18
Стаття 11. Компетенція Союзу РСР у галузі регулювання житлових відносин . . . . .	18
Стаття 12. Компетенція Української РСР у галузі регулювання житлових відносин . . . . .	19
<b>Розділ II. УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ . . . . .</b>	<b>20</b>
Стаття 13. Державне управління в галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду . . . . .	20
Стаття 14. Компетенція виконавчих комітетів обласних, міських (міст республіканського підпорядкування) Рад народних депутатів у галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду . . . . .	21
Стаття 15. Компетенція виконавчих комітетів районних, міських, районних у містах Рад народних депутатів у галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду . . . . .	22
Стаття 16. Компетенція виконавчих комітетів селищних, сільських Рад народних депутатів у галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду . . . . .	24
Стаття 17. Компетенція Міністерства житлово-комунального господарства Української РСР у галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду . . . . .	26
Стаття 18. Управління житловим фондом . . . . .	26
Статтю 19 виключено на підставі Закону № 3187-12 від 06.05.93 . . . . .	27
Статтю 20 виключено на підставі Закону № 3187-12 від 06.05.93 . . . . .	27
Стаття 21. Участь громадських організацій, трудових колективів і громадян в управлінні державним і громадським житловим фондом та в забезпеченні його схоронності . . . . .	27
Стаття 22. Громадський контроль за забезпеченням громадян жилими приміщеннями. . . . .	28
Стаття 23. Обов'язок державних органів враховувати пропозиції громадських організацій, трудових колективів і громадян . . . . .	29
Стаття 24. Житлово-експлуатаційні організації . . . . .	29
Стаття 25. Типове положення про житлово-експлуатаційну організацію . . . . .	31
Стаття 26. Передача забудовниками виконавчим комітетам місцевих Рад народних депутатів та іншим організаціям для заселення частини жилої площі у новоспруджених будинках . . . . .	31
Стаття 27. Розподіл жилої площі в будинках, споруджених за рахунок коштів, переданих у порядку пайової участі. . . . .	31
Стаття 28. Державний облік житлового фонду . . . . .	32
Стаття 29. Завдання державного контролю за використанням і схоронністю житлового фонду . . . . .	32
Стаття 30. Органи, які здійснюють державний контроль за використанням і схоронністю житлового фонду. . . . .	33
<b>Розділ III. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГРОМАДЯН ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ. КОРИСТУВАННЯ ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ. . . . .</b>	<b>33</b>
<i>Глава I. Надання жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду . . . . .</i>	<i>33</i>
Стаття 31. Право громадян на одержання жилого приміщення . . . . .	33
Стаття 32. Вік, з якого громадяни здійснюють право на одержання жилого приміщення . . . . .	35
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). . . . .	37
Стаття 34. Підстави для визнання громадян потребуючими поліпшення житлових умов . . . . .	38
Стаття 35. Наслідки штучного погіршення житлових умов . . . . .	40
Стаття 36. Облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, за місцем проживання . . . . .	40



Стаття 37. Облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, за місцем роботи . . . . .	42
Стаття 38. Порядок обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов . . . . .	43
Стаття 39. Порядок взяття громадян на облік потребуючих поліпшення житлових умов . . . . .	43
Стаття 40. Перебування громадян на обліку потребуючих поліпшення житлових умов. Зняття з обліку . . . . .	45
Стаття 41. Контроль за станом обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов . . . . .	46
Стаття 42. Надання жилих приміщень громадянам, які перебувають на обліку потребуючих поліпшення житлових умов . . . . .	47
Стаття 43. Черговість надання громадянам жилих приміщень . . . . .	48
Стаття 44. Перенесення черговості на одержання жилих приміщень . . . . .	49
Стаття 45. Першочергове надання жилих приміщень . . . . .	49
Стаття 46. Позачергове надання жилих приміщень . . . . .	52
Стаття 46-1. Забезпечення жилим приміщенням дитячих будинків сімейного типу . . . . .	54
Стаття 47. Норма жилої площі . . . . .	56
Стаття 48. Розмір жилого приміщення, що надається громадянам . . . . .	56
Стаття 48-1. Порядок та розмір надання громадянам грошової компенсації за належні їм для отримання жилих приміщень . . . . .	58
Стаття 49. Додаткова жила площа . . . . .	58
Стаття 50. Вимоги, що ставляться до жилих приміщень. . . . .	58
Стаття 51. Порядок надання жилих приміщень у будинках житлового фонду місцевих Рад народних депутатів. . . . .	59
Стаття 52. Порядок надання жилих приміщень у будинках відомчого житлового фонду . . . . .	60
Стаття 53. Порядок надання жилих приміщень у будинках громадського житлового фонду . . . . .	61
Стаття 54. Надання жилого приміщення, що звільнилося у квартирі . . . . .	61
Стаття 55. Заселення жилих приміщень у будинках, переданих виконавчим комітетам міс- цевих Рад народних депутатів, а також у будинках, споруджених із залученням коштів у порядку пайової участі. . . . .	62
Стаття 56. Заселення жилих приміщень, переданих забудовниками виконавчим комітетам місцевих Рад народних депутатів та іншим організаціям . . . . .	63
Стаття 57. Оскарження рішень з питань обліку громадян, які потребують поліпшення жит- лових умов, і надання їм жилих приміщень . . . . .	63
Стаття 58. Ордер на жиле приміщення. . . . .	65
Стаття 59. Підстави і порядок визнання ордера на жиле приміщення недійсним . . . . .	65
Стаття 60. Правила обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень . . . . .	66
<b>Г л а в а 2. Користування жилими приміщеннями в будинках державного і громадського житлового фонду . . . . .</b>	<b>67</b>
Стаття 61. Договір найму жилого приміщення. Укладення договору найму жилого приміщення . . . . .	67
Стаття 62. Застосування правил цивільного законодавства Союзу РСР і Української РСР до від- носин, що впливають з договору найму жилого приміщення . . . . .	68
Стаття 63. Предмет договору найму жилого приміщення . . . . .	69
Стаття 64. Права і обов'язки членів сім'ї наймача. . . . .	70
Стаття 65. Право наймача на вселення інших осіб у займане ним жиле приміщення . . . . .	71
Стаття 65-1. Придбання громадянам займаних ними жилих приміщень у приватну власність . . . . .	72
Стаття 66. Плата за користування житлом . . . . .	73
Стаття 67. Плата за комунальні послуги . . . . .	74
Стаття 68. Строки внесення квартирної плати та плати за комунальні послуги . . . . .	75
Стаття 69. Пільги по квартирній платі та платі за комунальні послуги . . . . .	76
Стаття 70. Безплатне користування жилим приміщенням з опаленням і освітленням. . . . .	84
Стаття 71. Збереження жилого приміщення за тимчасово відсутніми громадянами . . . . .	85
Стаття 72. Порядок визнання особи такою, що втратила право користування жилим примі- щенням. . . . .	88
Стаття 73. Бронювання жилого приміщення. . . . .	88
Стаття 74. Умови, за яких бронювання жилого приміщення не допускається. . . . .	89
Стаття 75. Видача охоронного свідоцтва (броні) . . . . .	90
Стаття 76. Розірвання договору найму на заброньоване жиле приміщення . . . . .	90
Стаття 77. Правила бронювання жилих приміщень . . . . .	90
Стаття 78. Права і обов'язки тимчасово відсутніх наймача та членів його сім'ї . . . . .	91
Стаття 79. Право на обмін жилого приміщення . . . . .	91
Стаття 80. Обмін жилого приміщення в разі відсутності згоди між членами сім'ї . . . . .	92

Стаття 81. Обмін частини жилого приміщення . . . . .	93
Стаття 82. Обмін жилих приміщень у будинках підприємств, установ, організацій . . . . .	93
Стаття 83. Набрання чинності угодою про обмін жилими приміщеннями . . . . .	93
Стаття 84. Порядок обміну жилих приміщень . . . . .	94
Стаття 85. Обмін жилих приміщень у будинках, розташованих на території Української РСР та іншої союзної республіки . . . . .	95
Стаття 86. Умови, за яких обмін жилими приміщеннями не допускається . . . . .	95
Стаття 87. Визнання обміну жилими приміщеннями недійсним . . . . .	97
Стаття 88. Наслідки визнання обміну жилими приміщеннями недійсним. . . . .	98
Стаття 89. Правила обміну жилих приміщень . . . . .	98
Стаття 90. Право наймача вимагати надання йому жилого приміщення меншого розміру замість займаного . . . . .	98
Стаття 91. Піднайом жилого приміщення . . . . .	99
Стаття 92. Вселення членів сім'ї піднаймача . . . . .	99
Стаття 93. Умови, за яких здача жилого приміщення в піднайом не допускається . . . . .	100
Стаття 94. Наслідки недодержання встановленого порядку здачі жилого приміщення в піднайом. . . . .	100
Стаття 95. Плата за користування жилим приміщенням за договором піднайму . . . . .	101
Стаття 96. Вилучення жилого приміщення, використовуваного для одержання нетрудових доходів . . . . .	101
Стаття 97. Припинення договору піднайму . . . . .	101
Стаття 98. Тимчасові мешканці . . . . .	102
Стаття 99. Виселення піднаймачів і тимчасових жильців у разі припинення договору найму жилого приміщення . . . . .	103
Стаття 100. Переобладнання і перепланування жилого будинку і жилого приміщення. . . . .	103
Стаття 101. Надання громадянам жилих приміщень у зв'язку з капітальним ремонтом жилого будинку . . . . .	104
Стаття 102. Надання громадянам іншого жилого приміщення, якщо в результаті капітального ремонту займане ними жилає приміщення не може бути збережене або його розмір істотно зміниться . . . . .	105
Стаття 103. Зміна договору найму жилого приміщення . . . . .	106
Стаття 104. Зміна договору найму жилого приміщення на вимогу члена сім'ї наймача . . . . .	107
Стаття 105. Зміна договору найму жилого приміщення на вимогу наймачів, які об'єдналися в одну сім'ю . . . . .	107
Стаття 106. Зміна договору найму жилого приміщення внаслідок визнання наймачем іншого члена сім'ї. . . . .	108
Стаття 107. Розірвання договору найму жилого приміщення наймачем. . . . .	108
Стаття 108. Розірвання договору найму жилого приміщення на вимогу наймодавця . . . . .	109
Стаття 109. Виселення з жилих приміщень . . . . .	110
Стаття 110. Виселення з наданням громадянам іншого благоустроєного жилого приміщення . . . . .	111
Стаття 111. Надання жилого приміщення у зв'язку із знесенням будинку або переобладнанням будинку (жилого приміщення) в нежилий. . . . .	112
Стаття 112. Надання жилого приміщення у зв'язку з виселенням з будинків (жилих приміщень), що загрожують обвалом . . . . .	113
Стаття 113. Вимоги, що пред'являються до благоустроєного жилого приміщення, яке надається у зв'язку з виселенням . . . . .	113
Стаття 114. Виселення з наданням громадянам іншого жилого приміщення . . . . .	114
Стаття 114-1. Виселення з дитячих будинків сімейного типу . . . . .	115
Стаття 115. Виселення з жилих приміщень з наданням громадянам іншого жилого приміщення в інших випадках . . . . .	115
Стаття 116. Виселення без надання громадянам іншого жилого приміщення. . . . .	115
Стаття 117. Виселення громадян у разі визнання ордеру недійсним . . . . .	116
<b>Г л а в а 3. Користування службовими жилими приміщеннями . . . . .</b>	<b>117</b>
Стаття 118. Службові жилі приміщення . . . . .	117
Стаття 119. Категорії осіб, яким може бути надано службові жилі приміщення . . . . .	119
Стаття 120. Службові жилі приміщення у будинках, що належать колгоспам . . . . .	126
Стаття 121. Порядок надання службових жилих приміщень . . . . .	126
Стаття 122. Ордер на службове жилає приміщення. . . . .	128
Стаття 123. Порядок користування службовими жилими приміщеннями . . . . .	129
Стаття 124. Виселення з службових жилих приміщень без надання іншого жилого приміщення . . . . .	130

Стаття 125. Особи, яких не може бути виселено з службових жилих приміщень без надання іншого жилого приміщення . . . . .	131
Стаття 126. Жиле приміщення, що надається в зв'язку з виселенням з службового жилого приміщення . . . . .	136
Стаття 126-1. Надання народним депутатам України службових жилих приміщень і користування ними. . . . .	138
<b>Глава 4. Користування гуртожитками . . . . .</b>	<b>140</b>
Стаття 127. Гуртожитки . . . . .	140
Стаття 128. Порядок надання жилої площі в гуртожитках . . . . .	147
Стаття 129. Ордер на жилу площу в гуртожитку . . . . .	150
Стаття 130. Порядок користування жилою площею в гуртожитках . . . . .	151
Стаття 131. Примірне положення про гуртожитки . . . . .	155
Стаття 132. Виселення з гуртожитків . . . . .	156
<b>Глава 4-1. Користування жилими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання. . . . .</b>	<b>158</b>
Стаття 132-1. Жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання . . . . .	158
Стаття 132-2. Порядок надання і користування жилими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання . . . . .	159
<b>Глава 5. Забезпечення громадян жилими приміщеннями в будинках житлово-будівельних кооперативів і користування ними. . . . .</b>	<b>161</b>
Стаття 133. Право громадян на вступ до житлово-будівельного кооперативу і одержання в ньому жилого приміщення. . . . .	161
Стаття 134. Облік громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу. . . . .	161
Стаття 135. Умови прийому громадян до членів житлово-будівельного кооперативу . . . . .	163
Стаття 136. Черговість прийому до членів житлово-будівельного кооперативу . . . . .	163
Стаття 137. Порядок організації і діяльності житлово-будівельних кооперативів. . . . .	164
Стаття 138. Контроль виконавчих комітетів місцевих Рад народних депутатів за діяльністю житлово-будівельних кооперативів . . . . .	165
Стаття 139. Допомога держави житлово-будівельним кооперативам . . . . .	166
Стаття 140. Передача житлово-будівельному кооперативу рівноцінного жилого будинку замість того, що зноситься. . . . .	166
Стаття 141. Надання членові житлово-будівельного кооперативу квартири . . . . .	167
Стаття 142. Переважне право члена житлово-будівельного кооперативу на одержання жилого приміщення, що звільнилося в будинку кооперативу . . . . .	168
Стаття 143. Обмін жилого приміщення членом житлово-будівельного кооперативу . . . . .	169
Стаття 144. Найом жилого приміщення в будинку житлово-будівельного кооперативу . . . . .	170
Стаття 145. Користування жилим приміщенням членами сім'ї члена житлово-будівельного кооперативу . . . . .	170
Стаття 146. Поділ жилого приміщення між подружжям. . . . .	172
Стаття 147. Виключення з житлово-будівельного кооперативу . . . . .	173
Стаття 148. Виселення з будинку житлово-будівельного кооперативу . . . . .	174
Стаття 149. Визначення прав і обов'язків члена житлово-будівельного кооперативу. . . . .	175
<b>Глава 6. Користування жилими приміщеннями в будинках (квартирах) приватного житлового фонду. . . . .</b>	<b>177</b>
Стаття 150. Користування жилим будинком (квартирою), що належить громадянину . . . . .	177
Стаття 151. Обов'язки власника по забезпеченню схоронності жилого будинку (квартири) . . . . .	178
Стаття 152. Порядок проведення переобладнання і перепланування приміщень приватного житлового фонду. . . . .	180
Стаття 153. Сприяння держави в ремонті та благоустрої жилих будинків (квартир), що належать громадянам. . . . .	180
Стаття 154. Контроль за утриманням будинків (квартир), що належать громадянам . . . . .	180
Стаття 155. Гарантії прав громадян, які мають у приватній власності жилий будинок (квартиру) . . . . .	181
Стаття 156. Права і обов'язки членів сім'ї власника жилого будинку (квартири). . . . .	182
Стаття 157. Виселення членів сім'ї власника жилого будинку (квартири) . . . . .	183
Стаття 158. Договір найму жилого приміщення в будинку(квартирі), що належить громадянину . . . . .	184
Стаття 159. Предмет і строк договору найму жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину . . . . .	185
Стаття 160. Права і обов'язки членів сім'ї наймача жилого приміщення у будинку (квартирі), що належить громадянину . . . . .	185

Стаття 161. Право наймача на вселення інших осіб у займане ним жиле приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину	186
Стаття 162. Плата за користування жилим приміщенням і за комунальні послуги в будинку (квартирі), що належить громадянину	188
Стаття 163. Збереження жилої площі за тимчасово відсутніми наймачем та членами його сім'ї	189
Стаття 164. Обмін жилими приміщеннями в будинках (квартирах), що належать громадянам	189
Стаття 165. Виселення наймача на час капітального ремонту жилого будинку (квартири), що належить громадянину	190
Стаття 166. Зміна договору найму жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину	190
Стаття 167. Розірвання наймачем договору найму жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину	191
Стаття 168. Припинення договору найму жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину. Розірвання договору за вимогою наймодавця	192
Стаття 169. Виселення наймача в разі припинення договору найму жилого приміщення	193
Стаття 170. Дія договору найму жилого приміщення при переході права власності на жилий будинок (квартиру) до іншої особи	194
Стаття 171. Забезпечення жилими приміщеннями громадян, будинки яких підлягають знесенню у зв'язку з вилученням земельних ділянок	195
Стаття 172. Перенесення жилих будинків та будівель, що підлягають знесенню	196
Стаття 173. Спорудження на новому місці жилих будинків, будівель та пристроїв для громадян, будинки яких підлягають знесенню	196
Стаття 174. Порядок надання квартир, відшкодування вартості будинків (квартир), будівель та пристроїв, що зносяться, і умови їх перенесення	197
<b>Розділ IV. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СХОРОННОСТІ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ, ЙОГО ЕКСПЛУАТАЦІЯ ТА РЕМОНТ.</b>	197
Стаття 175. Забезпечення схоронності житлового фонду	197
Стаття 176. Обов'язки наймодавця по забезпеченню схоронності житлового фонду	198
Стаття 177. Обов'язки громадян по забезпеченню схоронності жилих будинків	199
Стаття 178. Сприяння громадянам у проведенні поточного ремонту жилих приміщень	201
Стаття 179. Додержання вимог Правил користування приміщеннями жилих будинків і прибудинковими територіями	201
Стаття 180. Експлуатація та ремонт державного житлового фонду в містах і селищах міського типу	204
Стаття 181. Технічне обслуговування та ремонт будинків громадського житлового фонду і будинків житлово-будівельних кооперативів	204
Стаття 182. Експлуатація та ремонт житлового фонду в сільській місцевості	205
Стаття 183. Планування капітального ремонту державного житлового фонду	205
Стаття 184. Фінансування затрат на експлуатацію та ремонт державного житлового фонду	206
Стаття 185. Фінансування затрат на експлуатацію та ремонт громадського житлового фонду	207
Стаття 186. Фінансування затрат, зв'язаних з експлуатацією та ремонтом нежилых будівель і нежилых приміщень у жилих будинках	207
Стаття 187. Фінансування затрат на експлуатацію та ремонт будинків житлово-будівельних кооперативів	207
Стаття 188. Матеріально-технічне забезпечення експлуатації та ремонту житлового фонду	208
<b>Розділ V. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЖИТЛОВОГО ЗАКОНОДАВСТВА.</b>	209
Стаття 189. Відповідальність за неналежне використання житлового фонду та інші порушення житлового законодавства	209
Стаття 190. Відшкодування шкоди, заподіяної житловому фонду	210
<b>Розділ VI. ВИРІШЕННЯ ЖИТЛОВИХ СПОРІВ</b>	211
Стаття 191. Порядок вирішення житлових спорів	211
<b>Розділ VII. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ</b>	212
Стаття 192. Забезпечення жилими приміщеннями громадян, направлених за кордон	212
Стаття 193. Міжнародні договори	213
<b>ДОВІДКОВИЙ МАТЕРІАЛ</b>	213
<b>ЗАКОН УКРАЇНИ «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків»</b>	219
<b>ЗАКОН УКРАЇНИ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»</b>	235

НАУКОВЕ ВИДАННЯ

НАУКОВО-ПРАКТИЧНИЙ  
КОМЕНТАР  
ЖИТЛОВОГО  
КОДЕКСУ УКРАЇНИ

СТАНОМ НА 5 ВЕРЕСНЯ 2017 РОКУ

Підписано до друку 17.02.2017. Формат 60x84 1/8.  
Друк лазерний. Папір офсетний. Гарнітура Times New Roman.  
Умовн. друк. арк. 28,8.

ТОВ «Центр учбової літератури»  
м. Київ, вул. Лаврська, 20

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи  
до державного реєстру видавців, виготівників і розповсюджувачів  
видавничої продукції  
ДК № 2458 від 30.03.2006 р.