



## **ЗАКОН УКРАЇНИ**

### **Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків**

Із змінами і доповненнями, внесеними  
Законами України  
від 8 вересня 2011 року N 3716-VI,  
від 16 жовтня 2012 року N 5459-VI

Цей Закон регулює правові, майнові, економічні, соціальні, організаційні питання щодо забезпечення реалізації конституційного права на житло громадян, які тривалий час на законних підставах проживають у гуртожитках, призначених для проживання одиноких громадян або для проживання сімей.

#### **Розділ I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

##### **Стаття 1. Сфера застосування Закону**

Сфера дії цього Закону поширюється на громадян, які не мають власного житла, більше п'яти років на законних підставах зареєстровані за місцем проживання у гуртожитках та фактично проживають у них.

(частина перша статті 1 у редакції  
Закону України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

Цей Закон не поширюється на громадян, які проживають у гуртожитках, призначених для тимчасового проживання у зв'язку з навчанням, перенавчанням чи підвищенням кваліфікації у навчальних закладах та у зв'язку з роботою (службою) за контрактом; осіб, які мешкають у гуртожитку без законних підстав (без офіційної реєстрації місця проживання); громадян, які проживають у спеціальних гуртожитках, призначених для тимчасового проживання осіб, які відбували покарання у виді обмеження волі або позбавлення волі і потребують поліпшення житлових умов, або жила площа яких тимчасово заселена, або повернути колишнє жила приміщення яким немає можливості; на військовослужбовців, працівників Збройних Сил України та Міністерства внутрішніх справ України, які проживають у гуртожитках; а також на осіб, які потребують медичної допомоги у зв'язку із захворюванням на туберкульоз; на осіб, які проживають у гуртожитках, що мають статус соціальних на момент набрання чинності цим Законом.

Сфера дії цього Закону поширюється на гуртожитки, які є об'єктами права державної та комунальної власності, крім гуртожитків, що перебувають у господарському віданні чи в оперативному управлінні військових частин, закладів, установ та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до закону, Міністерства внутрішніх справ України та державних навчальних закладів.

(частина третя статті 1 у редакції  
Закону України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

Дія цього Закону не поширюється на гуртожитки, що знаходяться у приватній власності, крім гуртожитків, що було включено до статутних капіталів товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації).

(частина четверта статті 1 у редакції  
Закону України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

Цим Законом також встановлено особливості використання земельних ділянок, необхідних для утримання та експлуатації зазначеної категорії гуртожитків.

## **Стаття 1<sup>1</sup>. Визначення термінів**

У цьому Законі нижченаведені терміни вживаються в такому значенні:

допоміжні приміщення у гуртожитку - приміщення, призначені для забезпечення експлуатації гуртожитку та побутового обслуговування і задоволення санітарно-гігієнічних потреб його мешканців (кухні, санвузли, сходові клітки, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні (позакімнатні) коридори, колясочні, кладові, сміттєзбірні камери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші технічні приміщення);

житлова кімната у гуртожитку - окреме житлове приміщення у гуртожитку, призначене та придатне для постійного проживання у ньому;

житловий блок (секція) у гуртожитку - житлове приміщення, що складається з декількох (двох і більше) житлових кімнат, мешканці яких мають можливість користуватися допоміжними приміщеннями у гуртожитку. Належність відповідних приміщень до житлового блоку (секції) визначається проектною документацією на гуртожиток;

житлові приміщення у гуртожитку - приміщення гуртожитку (житлові кімнати, житлові блоки (секції)), призначені та придатні для постійного проживання у них;

нежитлові приміщення у гуртожитку - приміщення адміністративного, господарського та іншого призначення (для проведення культурно-масових заходів та навчання, спортивних занять, відпочинку, громадського харчування, медичного і побутового обслуговування тощо), які входять до житлового комплексу гуртожитку, але не належать до житлових приміщень і є самостійними об'єктами цивільно-правових відносин.

(Закон доповнено статтею 1<sup>1</sup> згідно із  
Закonom України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

## **Стаття 2. Напрями забезпечення реалізації права на житло мешканців гуртожитків**

Громадяни, на яких поширюється дія цього Закону, можуть реалізувати конституційне право на житло або шляхом приватизації житла у гуртожитку (у випадках, передбачених цим Законом), або шляхом отримання соціального житла (відповідно до цього Закону та [Закону України "Про житловий фонд соціального призначення"](#)), або шляхом

самостійного (на власний розсуд, за власні чи залучені кошти) вирішення свого (своїєї сім'ї) житлового питання (відповідно до цивільного законодавства України).

### **Стаття 3. Забезпечення реалізації права на житло мешканців гуртожитків**

1. Забезпечення реалізації конституційного права на житло мешканців гуртожитків, на яких поширюється дія цього Закону, здійснюється з дотриманням таких підходів:

1) всі гуртожитки, на які поширюється дія цього Закону, підлягають передачі у власність територіальних громад;

(пункт 1 частини першої статті 3 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

2) передача гуртожитків у власність територіальних громад відповідно до цього Закону має бути здійснена в строки, передбачені державною програмою передачі гуртожитків у власність територіальних громад;

(пункт 2 частини першої статті 3 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

3) передача гуртожитків згідно із цим Законом у власність територіальних громад здійснюється відповідно до порядку, передбаченого [Законом України "Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності"](#) та прийнятих відповідно до нього підзаконних актів, з урахуванням особливостей цього Закону;

4) гуртожитки, що було включено до статутних капіталів товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), передаються у власність територіальних громад відповідно до державної програми передачі гуртожитків у власність територіальних громад з урахуванням особливостей, визначених цим Законом;

(пункт 4 частини першої статті 3 у редакції Закону України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

5) рішення про передачу гуртожитків, на які поширюється дія цього Закону, у власність територіальних громад приймає орган, уповноважений управляти державним майном, інший орган, якому передано в користування державне майно, або суд;

6) видатки, пов'язані з капітальним ремонтом гуртожитків (їх цілісних майнових комплексів), що передаються у власність територіальних громад згідно з цим Законом, здійснюються за рахунок передбачених на це відповідно до державної програми передачі гуртожитків у власність територіальних громад коштів державного та місцевих бюджетів;

(пункт 6 частини першої статті 3 у редакції Закону України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

7) допоміжні приміщення у гуртожитках передаються у спільну сумісну власність власникам житлових приміщень у таких гуртожитках безоплатно і окремо приватизації не підлягають;

(пункт 7 частини першої статті 3 у редакції Закону України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

8) земельні ділянки, необхідні для утримання та експлуатації гуртожитків, на які поширюється дія цього Закону, не підлягають приватизації чи продажу у зв'язку з приватизацією жилих і допоміжних приміщень у них, а залишаються у власності відповідної територіальної громади (або передаються їй у власність) згідно з чинним законодавством;

9) утримання приватизованих та неприватизованих житлових, нежитлових і допоміжних приміщень у гуртожитках та прибудинкових територій здійснюється за рахунок коштів їх власників у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України;

(пункт 9 частини першої статті 3 у редакції Закону України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

10) власники житлових і нежитлових приміщень у гуртожитках є співвласниками допоміжних приміщень у гуртожитку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням гуртожитку і прибудинкової території, відповідно до своєї частки у майні гуртожитку;

(пункт 10 частини першої статті 3 у редакції Закону України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

11) власники житлових та нежитлових приміщень у гуртожитку можуть створювати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку відповідно до закону;

(пункт 11 частини першої статті 3 у редакції Закону України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

11<sup>1</sup>) громадяни, які на законних підставах зареєстровані за місцем проживання у гуртожитку та фактично проживають у ньому, мають право, за наявності згоди власника гуртожитку, здійснювати за власні кошти ремонт житлових та допоміжних приміщень у гуртожитку з наступним відшкодуванням здійснених ними витрат у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України;

(частину першу статті 3 доповнено пунктом 11<sup>1</sup> згідно із Законом України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

12) користування закріпленою за гуртожитками, на які поширюється дія цього Закону, прибудинковою територією здійснюється в порядку та на умовах, передбачених [Земельним кодексом України](#).

#### **Стаття 4. Реалізація мешканцями гуртожитку права на житло шляхом приватизації житлових приміщень у гуртожитках**

1. Громадяни, на яких поширюється дія цього Закону, мають право на приватизацію житлових приміщень у гуртожитках, які перебувають у власності територіальних громад і можуть бути приватизовані відповідно до закону.

Приватизація житлових приміщень у гуртожитках здійснюється відповідно до [Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду"](#) з урахуванням особливостей, визначених цим Законом.

2. Громадяни, які на законних підставах проживають у гуртожитках державної форми власності, гуртожитках, що було включено до статутних капіталів товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), набувають право на приватизацію житлових приміщень у таких гуртожитках після їх передачі у власність відповідної територіальної громади.

(стаття 4 у редакції Закону  
України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

## **Стаття 5. Особливості використання жилих приміщень (кімнат) у гуртожитках, переданих у власність територіальних громад**

1. Для цілей цього Закону встановлюються такі особливості стосовно використання житлових і нежитлових приміщень у гуртожитках, переданих у власність територіальних громад:

(абзац перший частини першої статті 5 із змінами,  
внесеними згідно із Законом України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

1) передача та прийняття гуртожитків, що є об'єктами державної власності, у власність територіальних громад здійснюється відповідно до [Закону України "Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності"](#) та з урахуванням особливостей, визначених цим Законом;

2) передача гуртожитків (як цілісних майнових комплексів) у власність територіальних громад здійснюється за рішенням законного власника гуртожитку (чи уповноваженої власником особи) або за рішенням суду;

3) прийняття гуртожитків (як цілісних майнових комплексів) у власність територіальної громади здійснюється за рішенням відповідної місцевої ради (або за рішенням виконавчого органу місцевої ради з наступним затвердженням цієї радою);

4) передача гуртожитків, що є об'єктами приватної власності, у власність територіальних громад здійснюється на договірних умовах відповідно до чинного законодавства;

5) після прийняття гуртожитку у власність територіальної громади згідно з цим Законом місцева рада приймає на сесії в межах своєї компетенції відповідне рішення щодо подальшого його використання, а саме:

а) залишити цілісний майновий комплекс у статусі "гуртожиток" та дозволити приватизацію його житлових і нежитлових приміщень. У цьому випадку здійснюється приватизація приміщень гуртожитку його законними мешканцями згідно з цим Законом;

(підпункт "а" пункту 5 частини першої статті 5 із змінами,  
внесеними згідно із Законом України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

б) надати цілісному майновому комплексу статус "соціальне житло" та не дозволити приватизацію його жилих приміщень. У цьому випадку приватизація житлових приміщень гуртожитку не здійснюється (у тому числі й у випадках, передбачених цим Законом), а колишнім законним мешканцям гуртожитку, за їх згодою, надається відповідне соціальне або інше житло;

(підпункт "б" пункту 5 частини першої статті 5 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

в) перепрофілювати гуртожиток та використовувати цілісний майновий комплекс колишнього гуртожитку за іншим призначенням. У цьому випадку рада одночасно приймає рішення щодо забезпечення законних мешканців такого гуртожитку іншим житлом згідно із законодавством;

(підпункт "в" пункту 5 частини першої статті 5 у редакції Закону України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

г) знести цілісний майновий комплекс колишнього гуртожитку та вжити заходів щодо будівництва на звільненій земельній ділянці соціального житла або продажу земельної ділянки на аукціоні згідно із земельним законодавством. У цьому випадку рада одночасно приймає рішення щодо забезпечення законних мешканців такого гуртожитку іншим житлом згідно із законодавством;

(підпункт "г" пункту 5 частини першої статті 5 у редакції Закону України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

г) знести колишній гуртожиток (відповідний цілісний майновий комплекс) та вивільнити земельну ділянку з наступним її продажем на аукціоні. У цьому випадку особи, на яких поширюється дія цього Закону, підлягають переселенню в інше придатне для проживання людей житло, що належить на праві власності або на праві користування відповідній місцевій раді. Таким особам, за їх згодою, виконавчим органом місцевої ради може бути видана грошова компенсація за взяття ними (їх сім'ями) житла в оренду на певний строк (але не більше одного року). Розмір і порядок видачі зазначеної компенсації визначає кожна місцева рада самостійно відповідно до вимог чинного законодавства та виходячи із власних можливостей;

б) передача житлових приміщень у гуртожитках у власність громадян здійснюється на підставі рішення органу місцевого самоврядування;

(пункт 6 частини першої статті 5 у редакції Закону України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

7) приватизація жилих приміщень у гуртожитках здійснюється шляхом:

а) безоплатної їх передачі громадянам з розрахунку санітарної норми 21 квадратний метр загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 квадратних метрів на сім'ю;

б) продажу надлишків загальної площі жилих приміщень громадянам України, які мешкають у них і на яких поширюється дія цього Закону;

(підпункт "б" пункту 7 частини першої статті 5 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

8) для приватизації житлових приміщень у гуртожитках використовуються приватизаційні папери - житлові чеки (у порядку, передбаченому [Законом України "Про приватизацію державного житлового фонду"](#)) з урахуванням залишкової вартості усіх житлових приміщень, що підлягають приватизації у відповідному гуртожитку.

(пункт 8 частини першої статті 5 у редакції  
Закону України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

## **Стаття 6. Право власників приватизованих житлових приміщень у гуртожитку на допоміжні приміщення у гуртожитку та обов'язок щодо їх утримання**

1. Власники житлових приміщень у гуртожитку є співвласниками допоміжних приміщень у гуртожитку і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території, відповідно до своєї частки у майні гуртожитку. Допоміжні приміщення у гуртожитку передаються у спільну сумісну власність безоплатно і окремо приватизації не підлягають.
2. Співвласники допоміжних приміщень у гуртожитку зобов'язані не перешкоджати іншим особам у правомірному користуванні такими приміщеннями.
3. Утримання допоміжних приміщень у гуртожитках та прибудинкових територій здійснюється у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

(стаття 6 у редакції Закону  
України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

## **Стаття 7. Об'єднання співвласників гуртожитку**

Власники житлових та нежитлових приміщень у гуртожитку можуть створювати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку відповідно до закону.

(стаття 7 у редакції Закону  
України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

## **Стаття 8. Реалізація мешканцями гуртожитку права на житло шляхом отримання соціального житла**

1. Громадяни, на яких поширюється дія цього Закону, які на законних підставах зареєстровані та тривалий час (не менш як п'ять років) проживають у гуртожитках, віднесених до недержавного житлового фонду (які перебувають у власності чи у повному господарському віданні відповідних державних чи комунальних підприємств, установ, організацій, а також підприємств та організацій, утворених шляхом корпоратизації чи приватизації колишніх державних підприємств, крім тих організацій, які створено органами державної влади, органами місцевого самоврядування для управління житловим фондом) та призначених для проживання працівників (членів їх сімей), які не мають можливості самостійно придбати чи побудувати власне житло, у разі, коли такі гуртожитки не передаються їх власниками у власність територіальних громад, мають право подальшого проживання в таких гуртожитках до розв'язання їх житлової проблеми.
2. Для сприяння таким громадянам у розв'язанні їх житлової проблеми вони беруться відповідними місцевими радами в установленому порядку на квартирний облік для надання їм (їх сім'ям) соціального житла на загальних підставах.

## **Стаття 9. Надання соціального житла мешканцям гуртожитку відповідно до цього Закону**

1. У випадку, передбаченому частиною другою статті 8 цього Закону, взяття на квартирний облік та надання відповідним громадянам соціального житла здійснюється тим органом місцевого самоврядування, який представляє інтереси територіальної громади, на території якої розташовано гуртожиток, в якому вони зареєстровані та проживають.

2. Виконавчий орган відповідної місцевої ради на підставі рішення ради про надання соціального житла мешканцям гуртожитку, на яких поширюється дія цього Закону, видає згідно з чинним законодавством ордери, які є єдиною підставою для вселення у надане соціальне житло.

3. Кожний повнолітній і дієздатний громадянин, який раніше мешкав у гуртожитку та отримав відповідно до цього Закону соціальне житло, перед вселенням у надане йому (його сім'ї) соціальне житло зобов'язаний укласти договір про найом такого житла.

Договір найму соціального житла укладається між органом місцевого самоврядування або уповноваженим ним органом і наймачем або уповноваженою ним особою.

(абзац другий частини третьої статті 9 у редакції  
Закону України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

Договір про найом соціального житла з колишнім мешканцем гуртожитку може бути розірваний на вимогу наймача.

На вимогу наймодавця договір про найом соціального житла може бути розірваний лише за рішенням суду.

## **Розділ II. ОСОБЛИВОСТІ СТАТУСУ ГУРТОЖИТКІВ, В ЯКИХ МОЖУТЬ БУТИ ПРИВАТИЗОВАНІ ЖИЛІ ТА НЕЖИЛІ ПРИМІЩЕННЯ. ТЕХНІЧНІ ТА ІНШІ ВИМОГИ ДО ТАКИХ ГУРТОЖИТКІВ**

### **Стаття 10. Особливості статусу гуртожитків, на які поширюється дія цього Закону**

Статус гуртожитків, на які поширюється дія цього Закону, після прийняття відповідною місцевою радою рішення про їх приватизацію або про надання їм статусу житла соціального призначення не може бути змінено, крім випадку визнання гуртожитку (як цілісного майнового комплексу або його відокремленої частини) аварійним чи непридатним для проживання людей відповідно до розділу IV цього Закону.

### **Стаття 11. Особливості технічних та інших вимог до гуртожитку**

Гуртожиток (як цілісний майновий комплекс або всі його відокремлені частини) відповідно до цього Закону повинен відповідати архітектурно-планувальним, технічним нормам та санітарно-гігієнічним вимогам, встановленим актами законодавства та технічними нормативами для такого типу житла, бути придатним для проживання в ньому людей і використовуватися виключно за призначенням.

### **Стаття 12. Особливості утримання та експлуатації гуртожитку**



Утримання гуртожитку як цілісного майнового комплексу та прибудинкових територій здійснюється відповідно до [Правил користування приміщеннями житлових будинків](#), що затверджуються Кабінетом Міністрів України.

### **Стаття 13. Особливості використання земельної ділянки, на якій розташовано гуртожиток, та прибудинкової території**

1. Загальні питання виділення, надання, використання земельних ділянок, на яких розташовано гуртожитки, у тому числі ті, на які поширюється дія цього Закону, та прибудинкових територій навколо гуртожитків визначаються [Земельним кодексом України](#) та іншими актами земельного законодавства.
2. Спеціальні питання використання земельних ділянок, на яких розташовано гуртожитки, на які поширюється дія цього Закону, та прибудинкових територій навколо них визначаються цим Законом.
3. Власником земельної ділянки, на якій розташовано гуртожиток, на який поширюється дія цього Закону, та прибудинкової території навколо нього, а також на якій розташовано колишній гуртожиток (як цілісний майновий комплекс) після прийняття рішення про його приватизацію згідно з цим Законом чи про надання йому статусу житла соціального призначення, є (а у відповідних випадках - стає, залишається) згідно із земельним законодавством відповідна територіальна громада в особі місцевої ради, що представляє її інтереси.
4. Зміна цільового призначення земельної ділянки, на якій розташовано гуртожиток (майновий комплекс), на який поширюється дія цього Закону, та прибудинкової території навколо нього забороняється, крім випадків, передбачених цим Законом.

### **Стаття 14. Особливості передачі гуртожитків у власність територіальних громад**

1. Гуртожитки (як цілісні майнові комплекси), на які поширюється дія цього Закону, підлягають передачі у власність відповідних територіальних громад.
2. Гуртожитки державної форми власності у власність територіальних громад передаються безоплатно.
3. Гуртожитки, що було включено до статутних капіталів товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), передаються у власність територіальної громади за умови попередньої повної компенсації вартості гуртожитку або безоплатно, за умови згоди на це власника гуртожитку.

Розмір компенсації вартості гуртожитків розраховується відповідно до вартості гуртожитків, за якою їх було включено до статутних капіталів товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), з урахуванням її зменшення внаслідок нарахованого фізичного зносу і збільшення в результаті фактичних витрат власників на проведення капітального ремонту за час перебування гуртожитків у їх власності. У разі наявності корпоративних прав держави у статутному капіталі таких товариств розмір компенсації визначається пропорційно обсягу таких прав відповідно до закону.

За згодою сторін компенсація вартості гуртожитків може здійснюватися грошима або майном (майновими правами).

Порядок визначення розміру компенсації встановлюється Кабінетом Міністрів України.

4. Рішення про передачу гуртожитків у власність територіальних громад приймають відповідні органи управління (уповноважені особи) власників гуртожитків або суд.

5. Видатки, пов'язані з передачею гуртожитків у власність територіальних громад, здійснюються за рахунок передбачених на це відповідно до державної програми передачі гуртожитків у власність територіальних громад коштів державного та місцевих бюджетів.

(стаття 14 у редакції Закону  
України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

### **Розділ III. ПОВНОВАЖЕННЯ ОРГАНІВ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ ТА ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ЩОДО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ЖИТЛОВИХ ПРАВ МЕШКАНЦІВ ГУРТОЖИТКІВ, УТРИМАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ ГУРТОЖИТКІВ І ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ ЗА ПРИЗНАЧЕННЯМ**

#### **Стаття 15. Повноваження Кабінету Міністрів України у житловій сфері щодо приватизації громадянами житла у гуртожитках**

1. До повноважень Кабінету Міністрів України у житловій сфері щодо приватизації громадянами житла у гуртожитках належить:

- 1) забезпечення реалізації державної політики у цій сфері;
- 2) розроблення державної програми передачі гуртожитків територіальним громадам, здійснення контролю за її виконанням;

(пункт 2 частини першої статті 15 із змінами, внесеними  
згідно із Законом України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

- 3) координація діяльності центральних органів виконавчої влади та місцевих державних адміністрацій у цій сфері;
- 4) прийняття нормативно-правових актів, передбачених цим Законом;
- 5) здійснення інших повноважень у цій сфері відповідно до закону.

#### **Стаття 16. Повноваження центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері житлово-комунального господарства, і центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері житлово-комунального господарства, щодо приватизації житла у гуртожитках**

1. Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері житлово-комунального господарства, у житловій сфері щодо приватизації громадянами житла у гуртожитках:

1) забезпечує формування державної житлової, науково-технічної та економічної політики, готує пропозиції щодо фінансування, утримання, використання гуртожитків, що підлягають передачі територіальним громадам відповідно до цього Закону;

2) організовує в межах своїх повноважень розроблення державної та місцевих програм передачі гуртожитків у власність територіальних громад;

3) здійснює нормативно-методичне забезпечення формування, утримання, фінансування житлового фонду гуртожитків та прибудинкових територій;

4) здійснює інші повноваження у цій сфері відповідно до закону.

2. Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері житлово-комунального господарства, у житловій сфері щодо приватизації громадянами житла у гуртожитках:

1) організовує в межах своїх повноважень реалізацію державної та місцевих програм передачі гуртожитків у власність територіальних громад;

2) здійснює інші повноваження у цій сфері відповідно до закону.

(стаття 16 у редакції Закону  
України від 16.10.2012 р. N 5459-VI)

### **Стаття 17. Повноваження місцевих державних адміністрацій щодо приватизації житла у гуртожитках**

1. Місцеві державні адміністрації у житловій сфері щодо приватизації громадянами житла у гуртожитках:

1) забезпечують виконання державної політики з питань формування й утримання житлового фонду гуртожитків та здійснюють контроль за її реалізацією;

2) беруть участь у розробленні державної програми передачі гуртожитків територіальним громадам та її фінансуванні;

3) забезпечують спільно з відповідними органами місцевого самоврядування виконання затверджених державної та місцевих програм фінансування, утримання та використання гуртожитків і прибудинкових територій за призначенням відповідно до цього Закону;

4) здійснюють інші повноваження у цій сфері відповідно до закону.

### **Стаття 18. Повноваження органів місцевого самоврядування щодо приватизації житла у гуртожитках**

1. Органи місцевого самоврядування у житловій сфері щодо приватизації громадянами житла у гуртожитках:

1) приймають рішення про прийняття у власність відповідної територіальної громади гуртожитків (майнових комплексів) відповідно до цього Закону;

- 2) приймають рішення про надання відповідним житловим комплексам статусу "гуртожиток" і одночасно про надання дозволу на приватизацію жилих і нежилых приміщень таких гуртожитків відповідно до цього Закону;
- 3) приймають рішення про надання відповідним незаселеним житловим комплексам статусу "житло соціального призначення";
- 4) приймають рішення про реконструкцію, капітальний ремонт чи перепрофілювання або про знесення гуртожитку (цілісного майнового комплексу) після його прийняття у власність територіальною громадою та відселення мешканців відповідно до чинного законодавства;
- 5) приймають рішення про використання згідно з чинним законодавством земельних ділянок, необхідних для експлуатації відповідно до цього Закону житлового фонду гуртожитків та житлового фонду соціального призначення, що перебувають у власності територіальних громад;
- 6) здійснюють володіння, використання, управління, експлуатацію переданих територіальним громадам згідно з цим Законом гуртожитків (майнових комплексів) (безпосередньо чи через визначеного виконавчим органом ради управителя), організують їх належне обслуговування та ремонт, упорядкування, а також забезпечують утримання та облаштування прибудинкових територій;
- 7) здійснюють контроль за використанням усіх гуртожитків, що перебувають у державній та комунальній власності виключно за призначенням, визначають управителів гуртожитків, а також виконавців житлових і комунальних послуг;
- 8) вживають необхідних заходів, у межах наданих повноважень, щодо забезпечення, збереження та використання житлового фонду гуртожитків незалежно від форми власності відповідно до цього Закону;
- 9) встановлюють плату за оформлення реєстрації місця проживання в гуртожитку;
- 10) встановлюють плату за проживання в гуртожитку та за участь в утриманні місць загального користування та прибудинкової території;
- 11) приймають рішення про проведення реконструкції, капітального ремонту, переобладнання гуртожитків, про визнання гуртожитку аварійним чи непридатним для проживання в ньому людей та про знесення аварійних та непридатних для проживання гуртожитків;
- 12) забезпечують пристосування гуртожитків, на які поширюється дія цього Закону, до потреб інвалідів та дітей-інвалідів, які мешкають у них, шляхом обладнання спеціальними засобами і пристосуваннями під'їздів, сходових клітин та жилих приміщень, займаних інвалідами чи сім'ями, в яких є інваліди та/або діти-інваліди;
- 13) ведуть суцільний облік громадян, які на законних підставах зареєстровані в гуртожитках, проживають у них та мають право на отримання соціального житла;
- 14) укладають та розривають договори найому житла у гуртожитках, що є власністю відповідних територіальних громад;

15) затверджують у межах своїх повноважень місцеві програми фінансування, утримання та облаштування гуртожитків, переданих територіальним громадам відповідно до цього Закону, здійснюють контроль за їх виконанням;

16) створюють постійні комісії із забезпечення реалізації житлових прав громадян відповідно до частини другої статті 26 цього Закону;

17) створюють за рахунок коштів, отриманих від приватизації жилих і нежилых приміщень у гуртожитках, та інших джерел фінансування, не заборонених чинним законодавством, спеціальні фонди розвитку гуртожитків та житла соціального призначення як складову бюджетів місцевих рад;

18) розпоряджаються коштами спеціального фонду розвитку гуртожитків та житла соціального призначення, спрямовуючи їх виключно на капітальний ремонт, реконструкцію, утримання, експлуатацію житлового фонду гуртожитків та житлового фонду соціального призначення, утримання та облаштування відповідних жилих і нежилых приміщень, облаштування відповідних земельних ділянок;

19) звертаються до суду з позовом про передачу гуртожитків у власність територіальних громад;

(пункт 19 статті 18 у редакції Закону  
України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

20) здійснюють інші повноваження у цій сфері відповідно до закону.

#### **Розділ IV. ЗАБОРОНА ВИСЕЛЕННЯ, ПЕРЕСЕЛЕННЯ ТА ВІДСЕЛЕННЯ МЕШКАНЦІВ ГУРТОЖИТКІВ**

##### **Стаття 19. Заборона виселення, переселення та відселення мешканців гуртожитку без надання їм іншого житла, придатного для постійного проживання**

1. Забороняється виселення, переселення та відселення мешканців гуртожитків, на яких поширюється дія цього Закону, без попереднього надання їм (їх сім'ям) іншого житла, придатного для постійного проживання людей, крім випадків, передбачених частиною другою цієї статті.

2. Виселення, переселення чи відселення громадян з гуртожитків відповідно до цього Закону допускається лише у випадку визнання гуртожитку таким, що перебуває в аварійному стані або в стані, непридатному для проживання людей, на підставі рішення, прийнятого відповідно до частини першої статті 20 цього Закону.

##### **Стаття 20. Особливості прийняття рішення про визнання гуртожитку аварійним чи непридатним для проживання людей**

1. Рішення про визнання гуртожитку аварійним чи непридатним для проживання людей приймається виконавчим органом відповідної місцевої ради на підставі обстеження в установленому чинним законодавством порядку стану гуртожитку (цілісного майнового комплексу чи його відокремленої частини) з наступним затвердженням сесією цієї ради.

2. Усім мешканцям гуртожитку, визнаного аварійним чи непридатним для проживання людей, у порядку, зазначеному частиною першою цієї статті, терміново надається інше, придатне для тимчасового проживання людей житло тим органом місцевого самоврядування, який представляє інтереси територіальної громади, на території якої розміщено такий гуртожиток.

### **Стаття 21. Взяття громадян, виселених, відселених чи переселених з гуртожитку, на облік для отримання соціального житла**

1. Громадяни, які відповідно до цього Закону можуть бути виселені, відселені чи переселені у зв'язку з визнанням гуртожитку, в якому вони проживають, аварійним чи непридатним для проживання людей (відповідно до статей 19 і 20 цього Закону), мають право на взяття на квартирний облік громадян, які потребують надання їм (їх сім'ям) соціального житла. Рішення про взяття зазначених осіб на квартирний облік приймається виконавчим органом відповідної місцевої ради одночасно з прийняттям рішення про відселення (виселення, переселення) з аварійного чи непридатного для проживання гуртожитку.

2. У випадку, зазначеному в частині першій цієї статті, колишньому мешканцю гуртожитку та членам його сім'ї надається інше жила приміщення:

1) яке не має статусу соціального житла (для тимчасового проживання), - на підставі його письмової заяви та всіх повнолітніх і дієздатних членів його сім'ї;

2) яке має статус соціального житла (для постійного проживання), - відповідно до статті 9 цього Закону.

## **Розділ V. ГРОМАДСЬКИЙ КОНТРОЛЬ У СФЕРІ РОЗПОДІЛУ ЖИТЛА У ГУРТОЖИТКАХ, УТРИМАННЯ ГУРТОЖИТКІВ ТА ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ**

### **Стаття 22. Громадський контроль за розподілом та утриманням житла у гуртожитках**

1. Громадський контроль за розподілом та утриманням житла у гуртожитках, на які поширюється дія цього Закону, здійснюється відповідною наглядовою радою.

Така наглядова рада створюється виконавчим органом відповідної місцевої ради та формується за принципом рівного представництва від виконавчого органу місцевого самоврядування, який веде облік мешканців гуртожитків (на які поширюється дія цього Закону) і здійснює надання соціального житла, громадських організацій (у статутній діяльності яких передбачено сприяння громадянам, які проживають у гуртожитках та потребують соціального захисту, вирішення їх житлових питань), представників органів самоорганізації населення, у разі їх створення мешканцями гуртожитків відповідно до [Закону України "Про органи самоорганізації населення"](#), та представників підприємств, установ, організацій різних форм власності (у власності, управлінні чи користуванні яких знаходяться відповідні гуртожитки).

### **Стаття 23. Громадський контроль за цільовим використанням гуртожитків та прибудинкових територій**

Громадський контроль за цільовим використанням гуртожитків як цілісних майнових комплексів (усіх його жилих та нежилих приміщень) та земельних ділянок, необхідних для їх утримання (відповідних прибудинкових територій), мають право здійснювати всі його законні повнолітні та дієздатні мешканці (їх представники), об'єднання співвласників жилих та нежилих приміщень гуртожитку, власники гуртожитку (уповноважені ними особи), представники заінтересованих підприємств, установ, організацій, представники органів державної влади та органів місцевого самоврядування, представники потенційних інвесторів, а також представники громадськості.

#### **Стаття 24. Порядок формування та діяльності наглядової ради за розподілом і утриманням житла у гуртожитках та за цільовим використанням гуртожитків і прибудинкових територій**

Порядок формування та діяльності наглядової ради за розподілом і утриманням житла у гуртожитках та за використанням гуртожитків і прибудинкових територій відповідно до цього Закону визначається [положенням](#), що затверджується Кабінетом Міністрів України.

### **Розділ VI. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЩОДО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОВИХ ПРАВ МЕШКАНЦІВ ГУРТОЖИТКІВ**

#### **Стаття 25. Судовий порядок вирішення спорів щодо забезпечення житлових прав мешканців гуртожитків**

Спори, пов'язані з порушенням житлових прав громадян, які вимушені проживати в гуртожитках, на які поширюється дія цього Закону, незалежно від форми власності, розглядаються та вирішуються в судовому порядку, якому може передувати досудовий розгляд, що здійснюється відповідно до статті 26 цього Закону.

Громадяни, які вважають, що їх житлові права чи житлові права членів їх сімей порушені, мають право для вирішення спорів звертатися безпосередньо до суду.

#### **Стаття 26. Досудовий порядок вирішення спорів**

1. Спори, пов'язані з порушенням житлових прав громадян, які проживають у гуртожитках, на які поширюється дія цього Закону, за згодою таких громадян можуть попередньо розглядатися комісіями із забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків.

2. Зазначені у частині першій цієї статті комісії створюють відповідні місцеві ради з числа депутатів місцевої ради, представників місцевої державної адміністрації, відповідних фахівців (з питань житлово-комунального господарства, будівництва та містобудування, права, захисту прав людини) із залученням до її роботи власників гуртожитків (уповноважених ними осіб), управителів гуртожитків, власників або користувачів земельних ділянок, а також представників мешканців гуртожитків, об'єднань співвласників жилих та нежилих приміщень гуртожитків і представників громадськості.

### **Розділ VII. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЧИННОГО ЗАКОНОДАВСТВА У СФЕРІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ЖИТЛОВИХ ПРАВ МЕШКАНЦІВ ГУРТОЖИТКІВ**

## **Стаття 27. Відповідальність за порушення чинного законодавства у сфері забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків**

За порушення цього Закону та інших актів чинного законодавства у сфері забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків, на які поширюється дія цього Закону, настає дисциплінарна, цивільна, адміністративна та кримінальна відповідальність, встановлена [Конституцією](#) та законами України.

### **Розділ VIII. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ**

1. Цей Закон набирає чинності з 1 січня 2009 року.
2. Закони та інші нормативно-правові акти, прийняті до набрання чинності цим Законом, діють у частині, що не суперечить цьому Закону.
3. З метою захисту житлових прав мешканців гуртожитків, недопущення їх виселення із займаних жилих приміщень, недопущення відчуження гуртожитків, які будувалися за державні кошти, установити мораторій на відчуження (крім передачі у комунальну власність відповідних міських, селищних, сільських рад) гуртожитків, які перебувають у повному господарському віданні або оперативному управлінні підприємств, організацій, установ незалежно від форм власності, або увійшли до статутних фондів акціонерних чи колективних підприємств, створених у процесі приватизації чи корпоратизації, протягом строку реалізації державної програми передачі гуртожитків у власність територіальних громад, але не менше шести років з дня опублікування цього Закону. Цей мораторій діє на відчуження у будь-який спосіб зазначених гуртожитків як цілісних майнових комплексів або їх окремих будівель, споруд, жилих та нежених приміщень та іншого майна на користь фізичних чи юридичних осіб.

(пункт 3 розділу VIII із змінами, внесеними згідно із Законом України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

4. Внести до [Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду"](#) (Відомості Верховної Ради України, 1992 р., N 36, ст. 524; 1994 р., N 24, ст. 182; 1997 р., N 12, ст. 100; 2003 р., N 30, ст. 247) такі зміни:

1) частину першу статті 1 після слів "відчуження квартир (будинків)" доповнити словами "квартир у гуртожитках, призначених для проживання сімей та одиноких осіб (далі - жилої площі у гуртожитках) (з урахуванням положення частини другої статті 2 цього Закону)";

2) у статті 2:

пункт 1 після слів "одноквартирні будинки" доповнити словами "кімнати у гуртожитках";

пункт 3 викласти в такій редакції:

"3. Приватизація квартир у будинках, кімнат у гуртожитках, включених до плану реконструкції поточного року, здійснюється після її проведення власником (володільцем) будинку. Наймачі, які проживали у квартирах, гуртожитках до початку реконструкції, після проведення реконструкції мають пріоритетне право на приватизацію цих квартир, жилої площі в цьому гуртожитку";



3) у статті 3:

абзац перший після слів "квартир (будинків)" доповнити словами "кімнат у гуртожитках";

доповнити частиною другою такого змісту:

"Передача кімнат у гуртожитках громадянам, які визначені частиною 5 статті 2 цього Закону, здійснюється з одночасною передачею у спільну сумісну власність площ загального користування";

4) пункт 4 статті 5 доповнити абзацом такого змісту:

"Право на приватизацію кімнат у гуртожитку державного житлового фонду з використанням житлових чеків одержують громадяни України, які постійно проживають у цих гуртожитках";

5) у статті 8:

пункт 2 викласти в такій редакції:

"2. Передача займаних квартир (будинків, кімнат у гуртожитках) здійснюється в спільну сумісну або часткову власність за письмовою згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які постійно мешкають у цій квартирі (будинку, кімнаті у гуртожитку), в тому числі тимчасово відсутніх, за якими зберігається право на житло, з обов'язковим визначенням уповноваженого власника квартири (будинку, кімнати у гуртожитку)";

пункт 3 після слів "квартир (будинків)" доповнити словами "кімнат у гуртожитках";

пункт 4 після слів "квартир (будинків)" доповнити словами "кімнат у гуртожитках";

пункт 5 після слів "квартир (будинків)" доповнити словами "кімнат у гуртожитках", а після слів "квартиру (будинки)" доповнити словами "кімнат у гуртожитку";

пункт 7 після слів "квартири (будинки)" доповнити словами "кімнати у гуртожитку";

пункт 8 викласти в такій редакції:

"8. Вартість послуг за оформлення документів на право власності на квартиру (будинки) та кімнату у гуртожитку оплачується громадянами за розцінками, що встановлюються місцевими органами державної виконавчої влади";

абзац другий пункту 9 викласти в такій редакції:

"У разі банкрутства підприємств, зміни форми власності, злиття, приєднання, поділу, перетворення, виділу або ліквідації підприємств, установ, організацій, у повному господарському віданні яких перебуває державний житловий фонд, останній (у тому числі гуртожитки) одночасно передається у комунальну власність відповідних міських, селищних, сільських рад";

пункт 10 викласти в такій редакції:

"10. Органи приватизації не мають права відмовити мешканцям квартир (будинків), кімнат (гуртожитків) у приватизації займаного ними житла, за винятком випадків, передбачених пунктами 2 і 5 статті 2 цього Закону";

пункт 11 викласти в такій редакції:

"11. Спори, що виникають при приватизації квартир (будинків) та кімнат (гуртожитків) державного житлового фонду, вирішуються судом";

б) у статті 10:

назву доповнити словами "кімнат у гуртожитках";

пункт 1 після слів "квартир (будинків)" доповнити словами "кімнат у гуртожитках";

пункт 2 після слів "багатоквартирних будинків" доповнити словами "та жилої площі в гуртожитку", а після слів "частки у майні будинку" доповнити словами "чи гуртожитках";

пункт 3 викласти в такій редакції:

"3. Для забезпечення ефективного використання приватизованих квартир та управління ними власники квартир (будинків), кімнат (гуртожитків) можуть створювати товариства або об'єднання індивідуальних власників квартир (будинків) чи кімнат (гуртожитків). У багатоквартирному будинку, квартири якого не повністю приватизовані, між товариством (об'єднанням) індивідуальних власників квартир і власниками неприватизованих квартир укладається угода про спільне володіння багатоквартирним будинком та дольову участь у витратах на його утримання.

У гуртожитку, жила площа якого частково чи повністю приватизована, між власником гуртожитку та власниками кімнат укладається угода про спільне володіння гуртожитком та дольову участь у витратах на його утримання";

7) у статті 12:

назву доповнити словами "кімнатою (кімнатами) у гуртожитку";

після слів "квартирою (будинком)" доповнити словами "кімнатою (кімнатами) у гуртожитку".

5. Кабінету Міністрів України:

1) протягом трьох місяців з дня набрання чинності цим Законом розробити і внести на розгляд Верховної Ради України державну програму передачі гуртожитків у власність територіальних громад;

2) протягом чотирьох місяців з дня набрання чинності цим Законом внести на розгляд Верховної Ради України пропозиції щодо його реалізації;

3) протягом трьох місяців привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

- 4) забезпечити прийняття відповідно до своєї компетенції нормативно-правових актів, що впливають із цього Закону;
- 5) забезпечити перегляд і скасування міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади своїх нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону;
- 6) щороку під час розроблення проекту закону про Державний бюджет України передбачати кошти, необхідні для реалізації цього Закону та державної програми передачі гуртожитків у власність територіальних громад.

(пункт 5 розділу VIII доповнено підпунктом 6 згідно із Законом України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

**6. Органам місцевого самоврядування:**

1) протягом одного місяця з дня набрання чинності цим Законом створити постійні комісії із забезпечення реалізації житлових проблем громадян та подати проекти рішення про них на затвердження місцевим радам;

2) протягом трьох місяців з дня набрання чинності цим Законом:

розробити і затвердити місцеві програми передачі гуртожитків у власність територіальних громад;

внести в установленому порядку пропозиції до Закону України про Державний бюджет України на 2009 рік;

створити комісії з проведення інвентаризації гуртожитків, на які поширюється дія цього Закону, незалежно від форми власності;

3) протягом шести місяців з дня набрання чинності цим Законом провести інвентаризацію усіх гуртожитків, що знаходяться на територіях відповідних територіальних громад, та подати відповідні рішення на затвердження органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до наданих повноважень;

4) протягом дев'яти місяців з дня набрання чинності цим Законом розпочати процес прийняття у власність територіальних громад гуртожитків відповідно до цього Закону;

5) вжити заходів щодо забезпечення фінансування реалізації цього Закону та державної програми передачі гуртожитків у власність територіальних громад.

(пункт 6 розділу VIII доповнено підпунктом 5 згідно із Законом України від 08.09.2011 р. N 3716-VI)

**Президент України**

**В. ЮЩЕНКО**

**м. Київ**

**4 вересня 2008 року**

**N 500-VI**

© Інформаційно-аналітичний центр «ЛІГА», 1991 - 2014  
© ТОВ «ЛІГА:ЗАКОН», 2007 - 2014

