

ПРОЕКТ

Вноситься
Кабінетом Міністрів України

Д. ШМИГАЛЬ

“03”

01

2025 р.

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про основні засади житлової політики

Цей Закон визначає основні правові, економічні, соціальні та організаційні засади житлової політики України щодо реалізації права осіб на житло, сталого та ефективного використання житлового фонду в Україні.

Розділ I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Глава 1. Основні положення

Стаття 1. Сфера дії Закону та житлове законодавство

1. Житлове законодавство ґрунтується на Конституції України, цьому Законі, законодавстві України у сфері житлових відносин та міжнародних договорах України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України.

2. Завданням житлового законодавства є регулювання житлових відносин з метою реалізації права осіб на житло та забезпечення раціонального використання житлового фонду в Україні.

3. Дія цього Закону поширюється на відносини, що виникають у зв'язку з реалізацією громадянами України, іноземцями та особами без громадянства, які постійно проживають в Україні, особами, яких визнано біженцями, або особами, які потребують додатково захисту права на житло (далі — особи).

4. Положення цього Закону застосовуються до відносин, що виникають у процесі реалізації житлових прав осіб, які проживають у гуртожитках, крім випадків, визначених частиною другою статті 1 Закону



України “Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків”.

5. Відносини, що виникають у зв’язку з отриманням особами соціальних та інших послуг у місцях проживання, зокрема у закладах для бездомних осіб, установах/закладах надання соціальних послуг (стаціонарні, тимчасового перебування), регулюються законодавством з питань надання таких послуг.

6. Відносини, що виникають у зв’язку з реалізацією військовослужбовцями та членами їх сімей права на житло, регулюються Законом України “Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей”.

7. Відносини щодо прийняття, набрання чинності, оскарження в адміністративному порядку, виконання, припинення дії адміністративних актів у сфері житлової політики регулюються Законом України “Про адміністративну процедуру” з урахуванням особливостей, визначених цим Законом.

Стаття 2. Визначення термінів

1. У цьому Законі наведені терміни вживаються в такому значенні:

- 1) державний житловий фонд — житло, власником якого є держава;
- 2) доступне житло — житло, право власності або користування на яке набувається особами за підтримки держави чи органів місцевого самоврядування, з урахуванням рівня їх доходів та майнового стану, шляхом набуття соціального житла на правах оренди, або шляхом використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла;
- 3) житло — житлові будинки, квартири, кімнати, блоки, секції, інші житлові приміщення в житлових будинках, житлові приміщення в нежитлових будівлях, які відповідають вимогам до споживчої якості житла і призначені та придатні для постійного або тимчасового проживання;
- 4) житлова політика — система взаємопов’язаних послідовних дій держави, спрямованих на створення та забезпечення умов, за яких особи можуть реалізувати своє право на житло шляхом будівництва житла, придбання його у власність або отримання у користування;
- 5) житловий фонд України — сукупність житла на території України;
- 6) житловий фонд територіальних громад — житло, власником якого є територіальні громади;
- 7) загальні вимоги до споживчої якості житла — вимоги до площ, експлуатаційних, санітарно-гігієнічних та інших характеристик житла, придатного для постійного проживання;



8) Єдина інформаційно-аналітична житлова система — інформаційно-комунікаційна система, що забезпечує збирання, накопичення, захист, облік, відображення, обробку та надання відомостей про житловий фонд України, а також про осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло;

9) мінімальні вимоги до споживчої якості житла — вимоги до площ, експлуатаційних, санітарно-гігієнічних та інших характеристик житла, придатного для тимчасового проживання;

10) особи, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло, — особи, які відповідають умовам, визначеним статтею 30 цього Закону, та мають право на отримання житла у користування безоплатно чи за доступну для них плату або на участь у фінансово-кредитних механізмах підтримки будівництва (придбання) житла;

11) приватний житловий фонд — житло, що належить на праві приватної власності фізичним або юридичним особам;

12) службове житло — житло, яке надається в оренду особам, які у зв'язку із характером їх трудових відносин, проходженням служби повинні проживати за місцем роботи або поблизу від нього;

13) соціальне житло — житло, яке надається особам, у тому числі з числа тих, які потребують соціального захисту, особам, які вимушені залишити своє місце проживання з підстав, що загрожують життю та здоров'ю особи або стану та безпеці займаного житла, іншим категоріям осіб, визначеним законом, за договором оренди соціального житла, що надається з доступним рівнем орендної плати залежно від рівня доходу особи (сім'ї), домогосподарства та з урахуванням пільг, гарантій та субсидій, на які вони можуть претендувати відповідно до закону.

2. Термін “домогосподарство” вживається у цьому Законі у значенні, наведеному в Законі України “Про Всеукраїнський перепис населення”.

3. Інші терміни вживаються у значенні, наведеному у Цивільному кодексі України та інших законодавчих актах України.

Стаття 3. Право на житло

1. Відповідно до Конституції України, цього та інших законів України, кожна особа має право на житло, захист якого гарантується законодавством та яке відповідає встановленим законодавством вимогам, зокрема щодо споживчої якості житла.

2. Правові та організаційні основи створення повноцінного життєвого середовища, сталого розвитку територій, забезпечення надійності та безпеки об'єктів будівництва встановлюються Законами України “Про регулювання містобудівної діяльності”, “Про архітектурну діяльність”,



іншими законодавчими актами України, планами і програмами з питань будівництва, містобудування та архітектури.

Основні вимоги до будівель і споруд, дотримання яких повинно бути забезпечено під час проектування, будівництва та експлуатації об'єктів з урахуванням їх функціонального призначення, визначаються Законом України "Про будівельні норми".

Забезпечення енергетичної ефективності будівель, підвищення рівня енергетичної ефективності з урахуванням місцевих кліматичних умов та забезпечення належних умов для проживання та/або життєдіяльності людей у таких будівлях здійснюється відповідно до Закону України "Про енергетичну ефективність будівель".

3. Для створення умов, за яких кожен матиме змогу побудувати житло, набути його у власність або орендувати, в Україні реалізуються механізми державної підтримки реалізації права на житло.

4. Особи, які не мають доступу до житла, що відповідає мінімальним вимогам до споживчої якості житла, у тому числі з числа тих, які потребують соціального захисту, та інші категорії осіб, визначені цим та іншими законами України, мають право на отримання соціального житла безоплатно чи за доступну для них плату або набуття права власності на житло шляхом використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла.

5. Особам, житло яких стало непридатним для проживання внаслідок надзвичайних ситуацій, внутрішньо переміщеним особам та іншим визначеним законом категоріям осіб житло, у тому числі у тимчасове безоплатне користування, надається відповідно до Кодексу цивільного захисту України, Закону України "Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб" та інших законодавчих актів України. Отримання тимчасового житла не позбавляє осіб права скористатися механізмами державної підтримки, визначеними цим Законом.

6. Для тимчасового проживання сімей та одиноких осіб у складі житлового фонду незалежно від форми власності можуть створюватися гуртожитки. Особливості реалізації права на житло осіб, які проживають у гуртожитку, визначаються Законом України "Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків".

7. Особи, виходячи з власних потреб і можливостей, з урахуванням рівня доходу, а також пільг і гарантій, визначених законами, самостійно обирають механізми державної підтримки реалізації права на житло.

Стаття 4. Житлові відносини

1. Житлові відносини — це суспільні відносини щодо реалізації права осіб на житло, володіння, користування і розпорядження житлом, формування, наповнення та використання житлового фонду в Україні.



2. Суб'єктами житлових відносин є фізичні та юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

3. Об'єктом житлових відносин є житло в межах території України.

4. Житлові відносини регулюються Конституцією України, цим Законом та законодавством України.

Стаття 5. Житлові права та обов'язки осіб

1. Особи мають право побудувати житло, придбати його у власність, взяти в оренду або отримати у користування.

Особи можуть набувати права на житло також з інших підстав, визначених законом.

2. Особи реалізують право на житло на власний розсуд, крім обмежень, які передбачені цим та іншими законами України.

3. Особи зобов'язані своєчасно оплачувати житлово-комунальні послуги, вносити орендну плату, здійснювати виконання зобов'язань за фінансово-кредитними механізмами підтримки будівництва (придбання) житла.

4. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла, виселений із займаного житла або обмежений у праві користування житлом інакше як із підстав і в порядку, передбачених законом та/або за рішенням суду.

5. Забороняється використання житла не за призначенням. Особи зобов'язані використовувати житло відповідно до призначення, дотримуватися правил користування житловими приміщеннями, забезпечувати ефективне управління житлом та належне його утримання, ощадливо використовувати енергетичні та інші ресурси, дотримуватися правил добросусідства.

6. У разі невідповідності житла, у якому проживає особа/особи з обмеженнями повсякденного функціонування, вимогам щодо безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення і неможливості його пристосування до таких вимог, за заявою таких осіб або їх законних представників органами місцевого самоврядування проводиться заміна такого житла шляхом обміну займаного житла (крім приватного житлового фонду), або надання іншого житла (за умови передачі займаного житла, що перебуває у приватній власності особи з обмеженнями повсякденного функціонування, у власність територіальної громади).

Порядок заміни житла, у якому проживає особа/особи з обмеженнями повсякденного функціонування, у разі його невідповідності вимогам щодо безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення та неможливості пристосування до таких вимог, визначається Кабінетом Міністрів України.



Стаття 6. Принципи, пріоритети, мета та завдання житлової політики

1. Житлова політика базується на таких принципах:

1) принцип доступності та безбар'єрності житла — житлова політика сприяє забезпеченню осіб житлом залежно від їх потреб і можливостей, при цьому забезпечується поєднання економічної та фізичної доступності житла для кожного в розумінні фізіологічних, культурних та соціальних потреб осіб;

2) принцип непорушності права на житло та недоторканності житла — власники та користувачі мають можливість стабільного здійснення прав щодо володіння, користування та у встановлених законодавством випадках розпорядження житлом;

3) принцип прозорості та громадської участі — відкрита своєчасна комунікація, розробка та реалізація житлової політики із забезпеченням вільної участі громадськості та інших суб'єктів житлових відносин;

4) принцип свободи вибору — особам надана можливість самостійно та на власний розсуд реалізувати своє право на житло шляхом вибору різних механізмів, передбачених цим та іншими законами України;

5) принцип справедливості та рівного доступу кожного до житла — житлова політика має сприяти недискримінації та рівному доступу до житла всіх осіб, незалежно від соціальних, економічних, особистих характеристик, таким чином запобігаючи будь-якій формі дискримінації у сфері житла. Принцип справедливості та рівного доступу кожного до житла передбачає побудову системи житлової політики такою, яка дає змогу захистити право на житло кожної особи, не допускати свавілля і нерівності серед суб'єктів житлових відносин, визначає осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло, встановлює відповідальність самих осіб у процесі реалізації житлових прав перед державою та іншими особами;

6) принцип стратегічного планування — системна діяльність із обґрунтування та ухвалення рішень щодо житлової політики на основі даних аналізу зовнішнього оточення та внутрішнього потенціалу, яка охоплює комплекс стратегій, планів, проектів і програм.

7) принцип соціальної інтеграції — розвиток районів із змішаним доходом, соціальна інклюзія та мобільність, запобігання концентрації бідності та різноманіття соціально-економічного походження, культурної ідентичності.

2. Основними пріоритетами житлової політики є:

1) запобігання і вирішення проблеми бездомності;

2) формування, наповнення, облік та ефективне використання житлових фондів з метою забезпечення осіб житлом;



3) забезпечення доступу осіб до різних механізмів державної підтримки, передбачених цим та іншими законами України;

4) прозорість орендних відносин, забезпечення прав орендарів та орендодавців;

5) надання особам компенсації за знищене або пошкоджене житло у випадках, визначених цим та іншими законами України;

6) розроблення, затвердження та виконання документів стратегічного планування і реалізації житлової політики, місцевих, регіональних та державних цільових програм з питань, що стосуються реалізації прав осіб на житло;

7) залучення громадськості до формування та реалізації житлової політики;

8) встановлення та періодичне оновлення вимог до споживчої якості житла, які відповідають динамічним ринковим умовам та технологіям.

3. Метою житлової політики є створення умов для реалізації прав осіб на житло, регулювання взаємовідносин у сфері правових, економічних, соціальних та організаційних рішень щодо вирішення житлових питань.

4. Завданнями житлової політики є:

1) реалізація мети та принципів житлової політики;

2) створення умов та залучення фінансових ресурсів з метою формування житлового фонду, придбання, нового будівництва, реконструкції, реставрації, ремонту, забезпечення енергетичної ефективності житла, ефективного використання житлового фонду.

Стаття 7. Програмні документи житлової політики

1. Житлова політика реалізується відповідно до програмних документів житлової політики — системи взаємопов'язаних документів стратегічного планування і реалізації житлової політики.

2. До програмних документів житлової політики належать Державна стратегія житлової політики України, регіональні стратегії житлової політики та стратегії житлової політики територіальних громад.

3. Державна стратегія житлової політики України схвалюється Кабінетом Міністрів України.

Регіональні стратегії житлової політики розробляються на період дії Державної стратегії житлової політики України та затверджуються відповідно Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласною, Київською та Севастопольською міськими радами протягом шести місяців з дня затвердження Державної стратегії житлової політики України.

Стратегії житлової політики територіальних громад розробляються на строк та з урахуванням пріоритетів, що визначені Державною стратегією



житлової політики України, відповідними регіональними стратегіями житлової політики та затверджуються сільськими, селищними, міськими радами.

4. Програмні документи житлової політики розробляються з урахуванням Законів України “Про правотворчу діяльність”, “Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України” та “Про державні цільові програми”.

5. Заходи, завдання та показники програмних документів житлової політики враховуються під час складання проектів державного та місцевих бюджетів на відповідний рік.

Стаття 8. Роль приватного сектору економіки та держави у створенні умов для реалізації права на житло

1. Роль житлової політики полягає у визначенні, регулюванні та управлінні природними межами між приватним, державним житловим фондом та житловим фондом територіальних громад з метою забезпечення максимальних можливостей для осіб обирати та мати доступне житло, яке б відповідало їхнім поточним потребам.

2. Держава створює сприятливі умови для розвитку житлового будівництва, забезпечення доступності житла для всіх верств населення.

3. Держава сприяє розвитку державно-приватного партнерства як важливого елементу сприяння вирішенню житлового питання.

4. Житлова політика визначає умови ринкових відносин у сфері житла з метою збільшення національної пропозиції житла, його різноманітності, якості, цінової доступності, наявності, комфортності та адаптивності.

Житлова політика також спрямована на мінімізацію можливих негативних наслідків неспроможності ринку, ринкових коливань, бідності домогосподарств та несприятливих соціальних проблем.

5. Щоб гарантувати, що всі особи можуть реалізувати своє право на житло, житлова політика має бути спрямована на забезпечення доступності житла у довгостроковій перспективі. Досягнення зазначеної мети здійснюється шляхом запровадження сприятливих механізмів, які дозволяють створити умови для доступності житла, яке набувається в оренду або у власність особами, які цього потребують.

Для досягнення цих цілей житлова політика повинна бути спрямована на надання повноважень, стимулювання, заохочення, регулювання приватної діяльності у житловій сфері.

6. Житлова політика може забезпечити найкраще використання обмежених державних ресурсів за допомогою залучення досвіду, капіталів та стійкості до ризиків, притаманних приватному сектору, одночасно використовуючи їх для отримання максимальної довгострокової суспільної



вигоди, включаючи забезпечення доступності та сталості житла в довгостроковій перспективі.

7. Житлова політика реалізується через спеціальне житлове законодавство або шляхом включення положень, пов'язаних з житлом, до законодавства, що стосується інших сфер.

8. З метою виконання житлових програм, будівництва та експлуатації житла, управління житловим фондом, виконання інших функцій, спрямованих на забезпечення реалізації житлових прав осіб, органами державної влади або місцевого самоврядування, можуть створюватися відповідні юридичні особи (далі — виконавці програм).

Виконавці програм можуть вступати в договірні відносини з фізичними особами та юридичними особами приватного права відповідно до вимог законодавства. Такі відносини можуть включати державно-приватне партнерство у сфері житлового будівництва, що здійснюється відповідно до Закону України “Про державно-приватне партнерство”.

Глава 2. Житловий фонд України

Стаття 9. Житловий фонд України

1. Житловий фонд України складає приватний житловий фонд, житловий фонд територіальних громад та державний житловий фонд.

2. Нежитлові приміщення в житлових будинках не належать до житлового фонду України.

Стаття 10. Приватний житловий фонд

1. Житло приватного житлового фонду може використовуватися для особистого проживання власника та членів його сім'ї, передачі в оренду або користування на інших підставах, у тому числі для передачі за рішенням власника особам за договором оренди соціального житла, а також використовуватися в інший спосіб, не заборонений законом.

Стаття 11. Житловий фонд територіальних громад

1. Житло житлового фонду територіальних громад використовується у порядку, передбаченому статтями 27 і 28 цього Закону. Особливості використання житлового фонду територіальних громад, призначеного для забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, а також інших визначених законом категорій осіб можуть визначатися іншими законами України.

2. Контроль за цільовим використанням житлового фонду територіальних громад, його утриманням, експлуатацією та ремонтом



здійснюють органи місцевого самоврядування або уповноважені ними органи.

3. Житло житлового фонду територіальних громад не підлягає обміну, поділу, використанню для вселення інших осіб без згоди власника, приватизації, продажу та іншому відчуженню, крім передачі в оренду з правом викупу та інших випадків, передбачених законом.

Стаття 12. Державний житловий фонд

1. Державний житловий фонд може використовуватися у порядку, передбаченому статтями 27 і 28 цього Закону. Особливості використання державного житлового фонду, призначеного для забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей, поліцейських та осіб рядового і начальницького складу, а також інших визначених законом категорій осіб можуть визначатися іншими законами України.

2. Контроль за цільовим використанням державного житлового фонду, його утриманням, експлуатацією та ремонтом здійснює орган державної влади, інший суб'єкт управління об'єктами державної власності, визначений законом, або уповноважений ним орган.

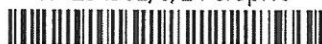
3. Житло державного житлового фонду не підлягає обміну, поділу, використанню для вселення інших осіб без згоди власника, приватизації, продажу та іншому відчуженню, крім випадків, передбачених законом.

Стаття 13. Формування та наповнення житлових фондів

1. Формування житлових фондів здійснюється шляхом:

- 1) нового будівництва житла;
- 2) реконструкції існуючих житлових будинків, нежитлових будівель і споруд, їх комплексів та частин;
- 3) передачі житла з приватної у державну власність та власність територіальних громад на підставах, визначених законом;
- 4) передачі у власність територіальних громад житла, вилученого на підставі судових рішень або визнаного в установленому законом порядку безхазяйним або відумерлим;
- 5) передачі з державної власності у власність територіальних громад житла, побудованого за рахунок коштів державного бюджету;
- 6) передачі житла із державної у приватну власність на підставах, визначених законом;
- 7) набуття права власності на житло на інших підставах, не заборонених законодавством України.

2. Джерелами фінансування формування житлових фондів є кошти державного та місцевих бюджетів, міжнародних донорів, добровільні



внески фізичних та юридичних осіб, інші джерела, не заборонені законодавством України.

3. Якщо інше не передбачено законом, надходження від використання житла з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад, надходження від виконання зобов'язань за фінансово-кредитними механізмами підтримки будівництва (придбання) житла зараховуються до відповідного револьверного фонду, видатки з якого спрямовуються на формування, утримання або експлуатацію житлового фонду.

4. Умови формування фондів житла з використанням коштів міжнародних донорів та міжнародної технічної допомоги можуть бути визначені окремими угодами з такими міжнародними донорами та іншими документами, прирівняними до них, відповідно до законодавства України.

5. Умови формування фондів приміщень для проживання осіб у зв'язку із отриманням ними соціальних та інших послуг, зокрема у закладах для бездомних осіб, установах/закладах надання соціальних послуг (стаціонарні, тимчасового перебування), можуть визначатися положеннями цього Закону, якщо інше не передбачено законодавством з питань надання таких послуг.

Стаття 14. Розпорядження та управління житловим фондом

1. Власники житла мають право володіти, користуватися і розпоряджатися житлом відповідно до закону.

2. Розпорядження житловим фондом здійснюється власником або уповноваженим ним суб'єктом у межах, визначених законодавством України, шляхом надання житла особам у користування, зокрема безоплатно чи за доступну для них плату, виключення житла з житлового фонду, переведення житлових приміщень в нежитлові, прийняття інших рішень, пов'язаних з набуттям, зміною або припиненням речових прав на житло.

3. Розпорядження державним житловим фондом здійснюють органи державної влади, інші суб'єкти управління об'єктами державної власності, визначені законом, самостійно або через уповноважених ними суб'єктів.

4. Розпорядження житловим фондом територіальних громад здійснюють органи місцевого самоврядування самостійно або через уповноважених ними суб'єктів.

5. Виключення житла з житлового фонду, переведення житлових приміщень в нежитлові може здійснюватися в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, за рішеннями органів державної влади чи органів місцевого самоврядування у разі визнання житла непридатним для проживання або таким, що підлягає знесенню, та в інших випадках визначених законом.



Виключення житла з житлового фонду не є підставою для припинення права власності на таке майно.

6. Дачні і садові будинки, що відповідають державним будівельним нормам, можуть бути переведені у житлові будинки в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, на підставі рішення органу місцевого самоврядування у разі дотримання правил співвідношення між видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеним відповідною містобудівною документацією.

7. Власники житлового фонду забезпечують управління житловим фондом шляхом здійснення заходів з його утримання, експлуатації, ремонту, обслуговування та збереження.

Відносини, пов'язані з управлінням житловим фондом, у тому числі з його утриманням, експлуатацією, ремонтом, обслуговуванням та збереженням, регулюються законом.

Глава 3. Повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері житлової політики

Стаття 15. Повноваження Кабінету Міністрів України у сфері житлової політики

1. До повноважень Кабінету Міністрів України у сфері житлової політики належить:

1) спрямування та координація роботи міністерств, інших органів виконавчої влади у сфері житлової політики;

2) схвалення Державної стратегії житлової політики України та плану заходів з її реалізації;

3) затвердження порядку ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, порядку подання інформації про осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло, до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, визначення адміністратора Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи;

4) визначення порядку заміни житла, у якому проживає особа/особи з обмеженнями повсякденного функціонування, у разі його невідповідності вимогам щодо безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення та неможливості пристосування до таких вимог;

5) затвердження порядку виключення житла з житлового фонду, переведення житлових приміщень в нежитлові, порядку переведення



дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у житлові будинки;

6) визначення порядків реалізації фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла за рахунок коштів державного бюджету;

7) визначення порядку надання соціального житла, порядку розрахунку плати за таке житло та затвердження типового договору оренди соціального житла;

8) визначення переліку категорій осіб, яким може бути надано службове житло з державного житлового фонду, порядку надання службового житла з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад та порядку визначення розміру плати за його оренду;

9) затвердження порядку визнання підприємств, установ та організацій операторами доступного житла;

10) здійснення інших повноважень у сфері житлової політики, визначених законами України.

Стаття 16. Повноваження центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики

1. До повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики належить:

1) визначення пріоритетних напрямів розвитку житлової політики, розроблення та подання до Кабінету Міністрів України Державної стратегії житлової політики України та плану заходів з її реалізації;

2) забезпечення нормативно-правового регулювання у сфері житлової політики, зокрема затвердження:

загальних вимог до споживчої якості житла;

мінімальних вимог до споживчої якості житла;

3) інформування та надання роз'яснень щодо здійснення житлової політики;

4) здійснення інших, визначених законами України повноважень щодо формування житлової політики.

Стаття 17. Повноваження центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну житлову політику

1. До повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну житлову політику, належить:

1) координація діяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування з питань реалізації права осіб на житло,



забезпечення виконання заходів, завдань та показників Державної житлової стратегії України та плану заходів з її реалізації;

2) здійснення моніторингу реалізації Державної житлової стратегії України та надання пропозиції щодо коригування її завдань та заходів;

3) забезпечення створення, функціонування та ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, виконання інших функцій власника цієї системи;

4) отримання, узагальнення та надання інформації для планування і прогнозування розвитку житлових відносин в Україні, формування і використання житлового фонду, ведення галузевої звітності з питань реалізації права на житло;

5) здійснення організаційного забезпечення з питань запровадження фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла, надання соціального, службового житла;

6) виконання державних цільових програм, визначення житлових потреб осіб у розрізі регіонів та механізмів державної підтримки, забезпечення ефективного використання бюджетних коштів у межах повноважень, визначених законом;

7) здійснення контролю за дотриманням вимог законодавства у галузі житлових прав громадян в межах повноважень, визначених законом;

8) здійснення інших, визначених законами України повноважень щодо реалізації житлової політики.

Стаття 18. Повноваження місцевих державних адміністрацій у сфері житлової політики

1. До повноважень місцевих державних адміністрацій у сфері житлової політики належать:

1) забезпечення реалізації житлової політики на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці, розроблення та виконання заходів, завдань і показників регіональних стратегій житлової політики та планів заходів з їх реалізації;

2) розпорядження та управління житлом державного житлового фонду, що належить до сфери їх управління;

3) сприяння реалізації фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла;

4) прийняття рішень щодо надання соціального, службового житла з державного житлового фонду;

5) здійснення у межах повноважень, визначених законом, контролю за дотриманням вимог законодавства у галузі житлових прав громадян на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці, контроль за



цільовим використанням житлового фонду, його утриманням, експлуатацією та ремонтом;

б) здійснення інших повноважень, визначених законами України.

Стаття 19. Повноваження органів місцевого самоврядування у сфері житлової політики

1. До повноважень органів місцевого самоврядування у сфері житлової політики належать:

1) забезпечення реалізації житлової політики на території відповідних територіальних громад, розроблення, затвердження та виконання заходів, завдань і показників стратегій житлової політики територіальних громад та планів заходів з їх реалізації, затвердження регіональних стратегій житлової політики у випадках, визначених цим Законом;

2) формування та наповнення житлового фонду територіальних громад, розпорядження та управління таким житловим фондом;

3) забезпечення обліку житла житлового фонду територіальних громад, організація обліку житлового фонду незалежно від форми власності на території відповідних територіальних громад;

4) прийняття рішень про виключення житла з житлового фонду, переведення житлових приміщень в нежитлові, переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у житлові будинки;

5) участь у реалізації фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла;

6) прийняття рішень щодо надання соціального, службового житла;

7) прийняття рішень щодо надання земельних ділянок житлово-будівельним та житловим кооперативам, операторам доступного житла відповідно до Земельного кодексу України;

8) проведення заміни житла, у якому проживає особа/особи з обмеженнями повсякденного функціонування, у разі невідповідності житла вимогам щодо безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення та неможливості його пристосування до таких вимог;

9) здійснення у межах повноважень, визначених законом, контролю за дотриманням вимог законодавства у галузі житлових прав громадян на території відповідних територіальних громад, контроль за цільовим використанням житлового фонду територіальних громад, його утриманням, експлуатацією та ремонтом;

10) визначення переліку категорій осіб, яким може бути надано службове житло з житлового фонду територіальних громад;



11) здійснення інших повноважень, визначених законами України.

Розділ II. РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВА НА ЖИТЛО

Глава 4. Загальні положення щодо реалізації права на житло

Стаття 20. Механізми реалізації права на житло

1. Право осіб на житло реалізується шляхом набуття права власності, користування чи оренди житла, а також шляхом використання інших механізмів реалізації права на житло у межах, встановлених цим та іншими законами України.

Стаття 21. Реалізація права на житло шляхом його будівництва та придбання

1. Особи можуть самостійно побудувати житло або придбати його у власність.

2. Будівництво житла здійснюється відповідно до містобудівного законодавства, будівельних норм і правил, на підставі затвердженої проектної документації або будівельного паспорта забудови земельної ділянки.

3. Особливості залучення коштів осіб для будівництва житла в об'єктах незавершеного будівництва та механізми захисту прав таких осіб визначаються Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому".

Стаття 22. Реалізація права на житло шляхом оренди житла

1. Особи можуть самостійно реалізувати право на житло шляхом отримання його у користування на підставі договорів оренди. Власники житла приватного житлового фонду можуть передавати житло для проживання у ньому осіб на певний строк за плату на умовах та у порядку, визначеному договором оренди та законодавством.

2. Договори оренди житла укладаються відповідно до Глави 59 Цивільного кодексу України та є підставою для вселення в житло.

3. Право користування житлом, що виникає на підставі договору оренди (крім договорів оренди соціального і службового житла), підлягає обов'язковій державній реєстрації у порядку, визначеному Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".

4. Члени сім'ї, домогосподарства орендаря та інші особи, які проживають разом з ним за згодою орендодавця, користуються нарівні з



орендарем усіма правами і несуть усі обов'язки, що впливають із договору оренди.

Стаття 23. Державно-приватне партнерство як механізм будівництва доступного житла

1. Відносини, що виникають у зв'язку із державно-приватним партнерством як механізмом будівництва доступного житла, регулюються Законом України "Про державно-приватне партнерство".

Стаття 24. Оператори доступного житла

1. З метою сприяння реалізації права осіб на житло в Україні можуть створюватися оператори доступного житла — підприємства, установи, організації, основною статутною діяльністю яких є будівництво доступного житла або здійснення управління таким житлом, або будівництво та здійснення управління доступним житлом.

Оператори доступного житла приватної форми власності можуть бути створені виключно для будівництва соціального житла або здійснення управління таким житлом, або будівництва та здійснення управління соціальним житлом.

2. Доступне житло, будівництво якого здійснюється операторами доступного житла має відповідати вимогам до споживчої якості житла та вимогам будівельних норм до житла II категорії з нормованими нижніми і верхніми межами площ квартир та житлових кімнат гуртожитків. Під час визначення вартості доступного житла незалежно від джерел фінансування застосовуються кошторисні норми України щодо ціноутворення у будівництві.

3. Підприємства, установи, організації незалежно від форм власності можуть бути визнані операторами доступного житла у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, з внесенням інформації про них до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

4. Держава створює умови для здешевлення вартості доступного житла. Рішенням органів місцевого самоврядування земельні ділянки для будівництва доступного житла операторам доступного житла надаються у порядку, визначеному Земельним кодексом України. Оператори доступного житла у порядку, визначеному законодавством, мають право на отримання пільгових довгострокових кредитів, грантів та компенсацій за рахунок коштів державного та/або місцевих бюджетів, коштів міжнародної технічної допомоги, інших джерел, не заборонених законодавством, на отримання державних та місцевих гарантій для забезпечення виконання частини боргових зобов'язань за кредитами (позиками), що залучаються для фінансування будівництва доступного житла та управління ним.



Законами України операторам доступного житла можуть бути встановлені інші пільги і гарантії.

5. Житло, побудоване операторами доступного житла державної та комунальної форми власності, використовується відповідно до статей 26—28 цього Закону.

Житло, побудоване операторами доступного житла приватної форми власності, використовується відповідно до статті 27 цього Закону.

Використання доступного житла не за призначенням забороняється.

При відчуженні соціального житла, що належить на праві власності операторам доступного житла приватної форми власності, цільове призначення такого житла зберігається.

6. Проведення суб'єктом аудиторської діяльності аудиту фінансової звітності оператора доступного житла та оприлюднення аудиторського звіту здійснюється згідно з вимогами, встановленими Законом України “Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність” для підприємств, що становлять суспільний інтерес.

7. Відносини, пов'язані з діяльністю операторів доступного житла, що виникають при організації будівництва доступного житла та здійсненні управління таким житлом, у тому числі щодо його формування, утримання, експлуатації, ремонту, обслуговування, збереження та розвитку, регулюються законом.

Стаття 25. Житлово-будівельні та житлові кооперативи

1. Житлово-будівельні та житлові кооперативи створюються з метою реалізації членами таких кооперативів права на житло шляхом нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту та утримання житла.

Для будівництва житла з метою набуття права власності на нього створюються житлово-будівельні кооперативи.

Для спільного володіння і користування житлом членами кооперативу створюються житлові кооперативи.

2. Діяльність житлово-будівельних та житлових кооперативів регулюється Цивільним кодексом України, Законом України “Про кооперацію”, цим Законом та статутами житлово-будівельних та житлових кооперативів.

3. Житлово-будівельним, житловим кооперативам, усі члени яких є особами, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло та внесені до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для будівництва житлових будинків надаються у порядку, визначеному Земельним кодексом України.



4. Інформація про житлово-будівельні та житлові кооперативи, їх членів, а також про будинки таких кооперативів вноситься до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

5. До державної підтримки в реалізації права на житло, що надається членам житлово-будівельних та житлових кооперативів, застосовуються положення статті 26 цього Закону, у тому числі щодо відчуження житла, набутого у власність шляхом використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла.

Глава 5. Механізми державної підтримки реалізації права на житло

Стаття 26. Реалізація права на житло шляхом використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла

1. Особи, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло та внесені до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи можуть побудувати житло або придбати його у власність за підтримки держави чи органів місцевого самоврядування шляхом використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла.

2. Фінансово-кредитні механізми підтримки будівництва (придбання) житла реалізуються за рахунок коштів державного та/або місцевих бюджетів, коштів міжнародної технічної допомоги, інших джерел, не заборонених законодавством, та передбачають:

1) надання пільгових довгострокових кредитів на нове будівництво, реконструкцію або придбання житла у власність з державною підтримкою;

2) сплату частини вартості житла, компенсацію за належні для отримання жилі приміщення;

3) оплату частини пайових внесків членів житлово-будівельних та житлових кооперативів, надання пільгових довгострокових кредитів чи компенсацію частини відсотків за кредитами на оплату таких внесків;

4) забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу;

5) передачі житла за договором оренди з правом викупу.

Законами України можуть бути встановлені інші механізми підтримки будівництва (придбання) житла.

3. Розмір підтримки, що надається в рамках реалізації фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла, розраховується з урахуванням кількості членів сім'ї домогосподарства та інших нормативів, що встановлюються у порядкух реалізації таких



механізмів, які у разі залучення коштів державного бюджету затверджуються Кабінетом Міністрів України, а у разі залучення коштів місцевих бюджетів — відповідними органами місцевого самоврядування.

4. Житло, яке набувається у власність шляхом використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла не може бути відчужене протягом 10 років з моменту набуття права власності на таке житло.

Відчуження житла, набутого у власність шляхом використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла до спливу строку в 10 років, можливе за умови повернення коштів отриманої державної підтримки у порядку та на умовах, визначених Кабінетом Міністрів України.

5. Договори оренди з правом викупу соціального житла з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад можуть укладатися особами, які проживають у такому житлі не менш як 10 років. Вкуп такого житла за зниженими цінами не допускається та здійснюється за вартістю, яка не може бути нижчою за вартість новозбудованого соціального житла для його заміни. Надходження від оренди з правом викупу соціального житла зараховуються до відповідного револьверного фонду, видатки з якого спрямовуються виключно на нове будівництво соціального житла для надання його в оренду, утримання такого житла. Облік доходів від такого житла здійснюється окремо та підлягає аудиту відповідно до частини шостої статті 24 цього Закону.

Стаття 27. Соціальне житло

1. Особам, у тому числі тим, які потребують соціального захисту, та іншим категоріям осіб, визначеним цим та іншими законами України, надається соціальне житло. Таке житло має відповідати вимогам до споживчої якості житла.

2. Соціальне житло з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад надається особам за договором оренди соціального житла на підставі рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування.

3. Плата за соціальне житло включає плату за оренду соціального житла та житлово-комунальні послуги.

4. Плата за оренду соціального житла встановлюється з урахуванням пільг і гарантій, визначених законами, виплат соціальної допомоги, на які особа (сім'я), домогосподарство має право відповідно до законодавства та залежно від рівня доходу та майна особи (сім'ї), домогосподарства.

Згідно із законодавством особам може надаватись субсидія на оплату оренди соціального житла з урахуванням критеріїв оцінки фінансово-



майнового стану особи (сім'ї), домогосподарства у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

5. Особи сплачують житлово-комунальні послуги відповідно до Закону України "Про житлово-комунальні послуги". Надання пільг і субсидій для оплати житлово-комунальних послуг здійснюється відповідно до законодавства.

6. Платежі за оренду соціального житла з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад, які вносяться безпосередньо особами, зараховуються до відповідного револьверного фонду, видатки з якого спрямовуються виключно на будівництво нового соціального житла для надання його в оренду, утримання, експлуатацію та ремонт такого житла.

7. Забезпечення осіб соціальним житлом може здійснюватися шляхом укладення особою договору оренди соціального житла приватного житлового фонду. При цьому сплата платежів за оренду соціального житла приватного житлового фонду залежно від рівня доходу особи (сім'ї), домогосподарства та з урахуванням пільг і гарантій, визначених законами, здійснюється на підставі договору оренди соціального житла відповідно до закону.

Держава сприяє розвитку оренди соціального житла приватної форми власності.

8. Інформація про соціальне житло державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад, а також житло приватного житлового фонду, власники якого мають намір укласти договори оренди соціального житла, вноситься до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

9. Інформація про осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло та відповідно до закону мають право на отримання соціального житла, вноситься до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

10. Надання соціального житла здійснюється з урахуванням кількості членів сім'ї чи домогосподарства орендаря, з урахуванням вимог до споживчої якості житла.

11. Забезпечення осіб соціальним житлом та надання субсидії на оплату оренди соціального житла здійснюється відповідно до закону.

12. Порядок надання соціального житла, порядок розрахунку плати за соціальне житло та типовий договір оренди соціального житла затверджуються Кабінетом Міністрів України.



Стаття 28. Службове житло

1. Службове житло, що належить до державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад, надається особам, які у зв'язку із характером їх трудових відносин, проходженням служби повинні проживати за місцем роботи або поблизу від нього, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

2. Службове житло з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад надається особам на підставі рішення відповідного органу державної влади, іншого суб'єкта управління об'єктами державної власності, визначеного законом, органу місцевого самоврядування, державного підприємства, установи чи організації, у господарському віданні або оперативному управлінні яких перебуває відповідне житло.

3. Рішення, прийняті відповідно до частини другої цієї статті, є підставою для укладення договору оренди службового житла.

Примірна форма договору оренди службового житла з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад затверджуються Кабінетом Міністрів України.

4. Особи, які відповідно до договору оренди службового житла з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад проживають у службовому житлі, самостійно вносять плату за оренду такого житла, а також сплачують житлово-комунальні послуги відповідно до Закону України "Про житлово-комунальні послуги". Порядок визначення розміру плати за оренду службового житла затверджується Кабінетом Міністрів України.

5. Припинення трудових відносин з особою (крім осіб з інвалідністю, які одержали ушкодження здоров'я, пов'язане з виконанням ними трудових обов'язків під час здійснення трудових відносин чи проходженням служби у суб'єкта надання службового житла) є підставою для припинення користування службовим житлом та виселення у порядку, передбаченому договором та законодавством України.

6. Перелік категорій осіб, яким може бути надано службове житло з державного житлового фонду, визначається Кабінетом Міністрів України. Переліки категорій осіб, яким може бути надано службове житло з житлового фонду територіальних громад, визначаються відповідними органами місцевого самоврядування.

7. Інформація про житло з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад, яке може бути надане за договором оренди службового житла, вноситься до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.



8. Підприємства, установи та організації приватної форми власності можуть забезпечувати своїх працівників службовим житлом у порядку та на умовах, визначених такими підприємствами, установами та організаціями відповідно до законодавства України, а також вносити відомості про можливості забезпечення службовим житлом до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

9. Проживання осіб у службовому житлі не може бути підставою для відмови в участі у реалізації інших механізмів державної підтримки в реалізації права на житло.

Глава 6. Інформаційне забезпечення реалізації права на житло

Стаття 29. Облік житла

1. Житло приватного житлового фонду, житлового фонду територіальних громад та державного житлового фонду підлягає обов'язковому обліку шляхом внесення відомостей про житло до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи. Перелік таких відомостей визначається Кабінетом Міністрів України.

2. Відомості про житло, що містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва, інших інформаційно-комунікаційних системах державної форми власності вносяться до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи шляхом електронної інформаційної взаємодії. Інші відомості вносяться суб'єктами, що забезпечують здійснення обліку житла.

3. Облік житла здійснюється щодо:

1) державного житлового фонду — органами державної влади, іншими суб'єктами управління об'єктами державної власності, визначеними законом, або уповноваженими ними суб'єктами;

2) житлового фонду територіальних громад — органами місцевого самоврядування або уповноваженими ними суб'єктами;

3) приватного житлового фонду — власниками житла або уповноваженими ними суб'єктами;

4) житла, визнаного в установленому законом порядку безхазяйним або відумерлим, — органами місцевого самоврядування або уповноваженими ними суб'єктами.

4. Організацію обліку житлового фонду на території відповідних територіальних громад забезпечують виконавчі органи сільських, селищних, міських рад.



Стаття 30. Особи, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло

1. Державною підтримкою в реалізації права на житло можуть скористатися особи, які не мають доступу до житла, що відповідає мінімальним вимогам до споживчої якості житла, у тому числі з числа тих, які потребують соціального захисту, та інші категорії осіб, визначені цим та іншими законами України. Такими, які не мають доступу до житла, вважаються особи, які не мають у власності, користуванні чи на інших підставах житлових приміщень, що відповідають вимогам до споживчої якості житла, або житло яких стало непридатним для проживання внаслідок надзвичайних ситуацій, воєнних дій, терористичних актів чи інших обставин, якщо з урахуванням рівня доходу та майнового стану домогосподарства такі особи не можуть самостійно реалізувати своє право на житло.

2. Інформація про осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло, вноситься до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

3. Критерії визначення осіб такими, що можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло та можуть бути внесені до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, відповідно до вимог, визначених цим та іншими законами України, затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Стаття 31. Єдина інформаційно-аналітична житлова система

1. Єдина інформаційно-аналітична житлова система створюється, зокрема, з метою забезпечення реалізації права осіб на житло, сталого та ефективного використання житлового фонду в Україні, дотримання прав та інтересів фізичних та юридичних осіб, територіальних громад, органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері житлової політики шляхом забезпечення повною, достовірною та актуальною інформацією про житловий фонд України та про осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло.

Єдина інформаційно-аналітична житлова система створюється для забезпечення збирання, накопичення, обліку, обробки, зберігання та захисту інформації та документів про:

1) осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло, стан її отримання;

2) механізми державної підтримки реалізації права на житло, в тому числі умови державних та місцевих програм, що передбачають реалізацію механізмів державної підтримки реалізації права на житло;

3) житло;



4) операторів доступного житла;

5) житлово-будівельні та житлові кооперативи, їх членів, а також про будинки таких кооперативів.

В Єдиній інформаційно-аналітичній житловій системі може забезпечуватися збирання, накопичення, облік, обробка, зберігання та захист іншої інформації та документів, визначених Кабінетом Міністрів України в порядку ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

2. Відомості Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи використовуються для:

1) отримання інформації для планування і прогнозування розвитку житлових відносин в Україні, прийняття програмних документів житлової політики, місцевих, регіональних та державних цільових програм, визначення потреб та розподілу коштів для реалізації права осіб на житло;

2) прийняття органами державної влади та органами місцевого самоврядування рішень щодо реалізації права осіб на житло, сталого та ефективного використання житлового фонду;

3) забезпечення відкритого доступу до інформації про житло, включаючи відомості про надання житла особам на умовах, визначених цим та іншими законами України;

4) пошуку особами, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло, наявного на території відповідної територіальної громади житла, яке може бути отримане на умовах, визначених цим та іншими законами України;

5) здійснення контролю (у тому числі громадського) за дотриманням вимог законодавства у галузі житлових прав громадян;

6) виконання інших дій та надання послуг, пов'язаних з реалізацією особами права на житло, визначених у порядку ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

3. Власником Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи та володільцем інформації в цій системі є центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну житлову політику.

4. Адміністратором Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи є визначене Кабінетом Міністрів України державне підприємство, установа, організація, що належить до сфери управління центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері інформатизації, формування і використання національних електронних інформаційних ресурсів, розвитку інформаційного суспільства, яке:

1) здійснює адміністрування Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи;



2) забезпечує технічну взаємодію Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи з іншими державними електронними інформаційними системами;

3) забезпечує доступ до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи суб'єктів, право доступу яких визначено законодавством;

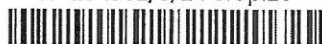
4) здійснює інші повноваження, передбачені законом.

5. Користувачами Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи (далі — користувачі) є виконавчі органи рад, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну житлову політику, центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики, Фонд державного майна України, місцеві державні адміністрації (військові адміністрації населених пунктів, військово-цивільні адміністрації населених пунктів), центри надання адміністративних послуг, органи соціального захисту населення, нотаріуси, оператори доступного житла, державні реєстратори речових прав на нерухоме майно, виконавці комунальних послуг, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, управителі багатоквартирних будинків, гуртожитків, житлово-будівельних та житлових кооперативів, які забезпечують утримання відповідних будинків, власники житла, особи, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло, інші фізичні та юридичні особи, визначені у порядку ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

Користувачі та/або відповідальні посадові особи таких користувачів отримують доступ до електронного кабінету користувача після проходження процедури електронної ідентифікації та автентифікації з використанням інтегрованої системи електронної ідентифікації.

6. Доступ користувачів до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи здійснюється через електронний кабінет користувача Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи або іншу інформаційно-комунікаційну систему державної форми власності, інтегровану з Єдиною інформаційно-аналітичною житловою системою.

7. Єдина інформаційно-аналітична житлова система створюється з використанням програмного забезпечення, що забезпечує його сумісність і електронну інформаційну взаємодію з інформаційно-комунікаційними системами державної форми власності, у тому числі Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва, Державним реєстром речових прав на нерухоме майно, Державним земельним кадастром, Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань, Єдиним державним реєстром ветеранів війни, Єдиною інформаційною системою соціальної сфери, Єдиним державним реєстром транспортних засобів, Єдиним державним демографічним реєстром, Державним реєстром актів цивільного стану громадян, Державним реєстром фізичних осіб — платників податків, Єдиним



державним реєстром судових рішень, інформаційно-аналітичною платформою електронної верифікації та моніторингу та іншими публічними електронними реєстрами та інформаційно-комунікаційними системами, визначеними у порядку ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

Електронна інформаційна взаємодія Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи з публічними електронними реєстрами та інформаційно-комунікаційними системами державної форми власності здійснюється з використанням системи електронної взаємодії електронних ресурсів відповідно до порядку ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

8. Інформація, внесена до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, є відкритою і загальнодоступною, крім реєстраційних номерів облікових карток платників податків, реквізитів документів, що посвідчують особу та підтверджують громадянство України та документів, що посвідчують особу та підтверджують її спеціальний статус, місця проживання особи, інших персональних даних та іншої інформації, перелік якої визначається у порядку ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

Порядок доступу третіх осіб до персональних даних, внесених до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, визначається умовами згоди суб'єкта персональних даних на їх обробку. Доступ третіх осіб до персональних даних здійснюється за запитом щодо такого доступу в межах і в обсязі, необхідних для виконання визначених законом завдань, пов'язаних з реалізацією права осіб на житло.

Інформація, відомості або інші персональні дані про особу, що містяться в Єдиній інформаційно-аналітичній житловій системі, використовуються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну фінансову та бюджетну політику, в обсязі, визначеному Законом України "Про верифікацію та моніторинг державних виплат", для верифікації та моніторингу державних виплат.

9. Порядок ведення, структура, обсяг інформації, яка вноситься до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, порядок її взаємодії з іншими інформаційно-комунікаційними системами, порядок підключення користувачів, надання, блокування, відновлення та анулювання доступу користувачів до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, порядок та обсяги користування інформацією, отриманою в порядку електронної інформаційної взаємодії між Єдиною інформаційно-аналітичною житловою системою та іншими інформаційно-комунікаційними системами державної форми власності, перелік адміністративних послуг та сервісів, які надаються з використанням Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, або функціоналу



користувачів, зазначених у частині п'ятій цієї статті, визначається у порядку ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

10. Створення програмно-технічних засобів Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи здійснюється за рахунок коштів державного бюджету та міжнародної технічної та/або поворотної чи безповоротної фінансової допомоги міжнародних організацій.

11. Програмне забезпечення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи є об'єктом права державної власності. Майнові права на програмне забезпечення належать державі в особі власника Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

12. До Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи вносяться такі персональні дані осіб:

- 1) прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності);
- 2) дані документів, що посвідчують особу та підтверджують громадянство України, та документів, що посвідчують особу та підтверджують її спеціальний статус;
- 3) місце проживання;
- 4) сімейний, фінансовий та майновий стан.

Обробка та захист персональних, інших даних та інформації здійснюються відповідно до Законів України "Про захист інформації в інформаційно-комунікаційних системах", "Про захист персональних даних" та інших законодавчих актів у сфері захисту інформації.

13. Програмне забезпечення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи має забезпечувати окреме зберігання даних про метадані документів та відомостей, що внесені до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, з метою підтвердження їх походження, цілісності та достовірності.

14. На підставі даних Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи може формуватися аналітична та статистична інформація (документація).

15. За підключення та доступ до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, внесення відомостей і користування Єдиною інформаційно-аналітичною житловою системою плата не стягується.

За формування аналітичної інформації (документації), витягів, довідок з Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи стягується плата в порядку, визначеному порядком ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.



Розділ III. ЗАХИСТ ПРАВА НА ЖИТЛО

Глава 7. Гарантії забезпечення та способи захисту права на житло

Стаття 32. Гарантії забезпечення права на житло

1. Держава гарантує право кожного на житло відповідно до Конституції України, цього та інших законів України.

Реалізація механізмів підтримки будівництва (придбання) доступного житла здійснюється в межах наявного фінансування відповідно до Бюджетного кодексу України та з урахуванням завдань, визначених Державною стратегією житлової політики.

2. Ніхто не може бути виселений із займаного житла або обмежений у праві користування житлом інакше як з підстав і в порядку, визначених законом.

Забороняється виселення, переселення та відселення осіб, на яких поширюється дія цього Закону, які були на правових підставах вселені в житло державного житлового фонду або житлового фонду територіальних громад і фактично проживають у такому житлі, для яких не відпала підстава надання їм такого житла та вони не втратили право на користування цим житлом, без попереднього надання їм (їх сім'ям) суб'єктами, що здійснюють таке виселення, переселення чи відселення, іншого житла, придатного для проживання, крім випадків, коли виселення проводиться добровільно або в судовому порядку.

Виселення, переселення та відселення осіб з житла приватного житлового фонду здійснюється виключно з підстав і в порядку, встановлених законом.

Забороняється виселення, переселення та відселення осіб, стосовно яких триває спір щодо підстав їх вселення та/або підстав їх фактичного проживання у житлі, — до розв'язання спору в досудовому або судовому порядку відповідно до закону, крім визначених законом випадків відселення для ліквідації наслідків аварій, пожеж, збройної агресії та інших надзвичайних ситуацій.

3. Виселення з житла державного житлового фонду або житлового фонду територіальних громад із наданням іншого житла у порядку, визначеному відповідним договором оренди, здійснюється з підстав:

1) проведення капітального ремонту, реконструкції чи реставрації житлового приміщення, коли такий ремонт, реконструкція чи реставрація не може бути проведено без виселення орендаря (користувача);

2) якщо житло підлягає знесенню;



- 3) якщо житло загрожує обвалом;
- 4) якщо житлове приміщення підлягає переведенню в нежитлове;
- 5) у випадку визнання житла таким, що перебуває в стані, непридатному для проживання в установленому законодавством порядку;
- 6) з інших підстав, визначених законами України.

У разі відмови орендаря чи користувача від переселення в інше житло виселення може проводитися у судовому порядку.

4. Прийняття рішень про реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, відчуження житла для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності здійснюється відповідно до закону.

Стаття 33. Способи захисту права на житло

1. Держава забезпечує фізичним та юридичним особам належні та рівноцінні умови захисту прав на житло в порядку і спосіб, визначені законом.

2. Власник або користувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на житло.

3. Захист прав фізичних та юридичних осіб на житло здійснюється у спосіб, визначений законодавством України та/або договором.

Стаття 34. Компенсація та відшкодування як способи захисту права на житло

1. Особи, житло яких було зруйновано/знищено або пошкоджено внаслідок збройної агресії, терористичних актів, бойових дій, диверсій, внутрішніх або міжнародних конфліктів, надзвичайних ситуацій, мають право на повне та ефективне (справедливе) поновлення порушених майнових прав шляхом приведення їх до стану, що існував на момент пошкодження/руйнування житла, відшкодування їх вартості у грошовій формі.

2. Механізми поновлення порушених майнових прав осіб, житло яких було зруйновано/знищено або пошкоджено внаслідок збройної агресії, терористичних актів, бойових дій, диверсій, внутрішніх або міжнародних конфліктів, надзвичайних ситуацій повинні містити чітко визначений порядок такого поновлення особам, що є власниками житла.

3. Держава забезпечує доступ до механізмів поновлення порушених майнових прав осіб, житло яких було зруйновано/знищено або пошкоджено внаслідок збройної агресії, терористичних актів, бойових дій, диверсій, внутрішніх або міжнародних конфліктів, надзвичайних ситуацій шляхом створення відкритої процедури подання та розгляду заяв щодо поновлення порушених майнових прав, а також органів (за потреби) з



розгляду претензій про поновлення порушених майнових прав незалежно від місця проживання осіб після переміщення.

4. Механізми та порядок поновлення порушених майнових прав осіб, житло яких було зруйновано/знищено або пошкоджено внаслідок збройної агресії, терористичних актів, бойових дій, диверсій, внутрішніх або міжнародних конфліктів, надзвичайних ситуацій визначаються законом.

Стаття 35. Повернення самовільно зайнятого житла

1. Житло вважається самовільно зайнятим, якщо особа вселилася до житла без належних правових підстав, відпала підстава надання їй такого житла чи особа втратила право на користування цим житлом.

2. Вселення до житла без належних правових підстав забороняється.

3. Самовільно зайняте житло підлягає негайному поверненню власникам або особам, які користуються житлом на законних підставах.

4. Фізичні або юридичні особи, які незаконно зайняли житло, зобов'язані привести житло в придатний для використання стан і відшкодувати законним власникам або наймачам завдані збитки.

Глава 8. Контроль, відповідальність та вирішення спорів у галузі житлових прав громадян

Стаття 36. Контроль за дотриманням вимог законодавства у галузі житлових прав громадян

1. Контроль за дотриманням вимог законодавства у галузі житлових прав громадян здійснюється з метою реалізації житлової політики та спрямований на забезпечення дотримання вимог законодавства щодо забезпечення реалізації права осіб на житло.

2. Контроль за дотриманням вимог законодавства у галузі житлових прав громадян здійснюється місцевими державними адміністраціями та органами місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, шляхом проведення планових та позапланових перевірок.

Підставою для проведення позапланової перевірки є:

звернення особи (осіб) про порушення, що спричинило шкоду її (їх) житловим правам, до якого додаються документи чи їх копії, що підтверджують такі порушення (за наявності);

необхідність перевірки виконання припису про усунення порушень вимог законодавства, виданого за результатами проведення попереднього заходу контролю.

3. Контроль за дотриманням суб'єктами господарювання вимог житлового законодавства здійснюється відповідно до Закону України



“Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності”.

4. Громадський контроль за дотриманням вимог законодавства у галузі житлових прав громадян мають право здійснювати фізичні особи, громадські об'єднання, інші недержавні організації шляхом доступу до публічної інформації, участі у роботі консультативно-дорадчих органів, створених при органах державної влади, органах місцевого самоврядування, подання індивідуальних чи колективних звернень громадян, подання запитів, подання позовів до суду та іншими способами, визначеними законом.

Стаття 37. Відповідальність за порушення житлового законодавства

1. Особи, винні у порушенні житлового законодавства, несуть кримінальну, адміністративну, цивільно-правову та іншу відповідальність відповідно до закону.

2. Органи державної влади, органи місцевого самоврядування та їх посадові особи несуть відповідальність за порушення прав та охоронюваних законом інтересів фізичних та юридичних осіб щодо житла внаслідок їх неправомірних рішень, дій чи бездіяльності.

3. Рішення, дії чи бездіяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування та їх посадових осіб можуть бути оскаржені у порядку, визначеному Законом України “Про адміністративну процедуру”, та/або в судовому порядку.

Стаття 38. Відшкодування шкоди, заподіяної житловому фонду

1. Особи, які заподіяли шкоду житлу, внутрішньо будинковим системам та обладнанню, прибудинковим територіям, об'єктам благоустрою і зеленим насадженням на прибудинковій території зобов'язані відшкодувати заподіяну шкоду та несуть кримінальну, адміністративну, цивільно-правову або іншу відповідальність відповідно до закону.

Стаття 39. Розв'язання житлових спорів

1. Спори, пов'язані із захистом прав на житло незалежно від форми власності, розглядаються та розв'язуються в судовому порядку, якому може передувати (за згодою сторін) досудовий (договірний) розгляд, що здійснюється відповідно до законодавства України.

Розділ IV. ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування, та застосовується з 31 грудня 2025 року, крім абзацу третього пункту 2 цього розділу, який набирає чинності через один рік з



дня набрання чинності цим Законом, але не раніше одного року з дня припинення або скасування воєнного стану в Україні, введеного Указом Президента України від 24 лютого 2022 року № 64 “Про введення воєнного стану в Україні”, затвердженим Законом України від 24 лютого 2022 року № 2102-IX “Про затвердження Указу Президента України “Про введення воєнного стану в Україні”.

2. Визнати такими, що втратили чинність:

Житловий кодекс України (Відомості Верховної Ради УРСР, 1983 р., додаток до № 28, ст. 573 із наступними змінами);

Закон України “Про приватизацію державного житлового фонду” (Відомості Верховної Ради України, 1992 р., № 36, ст. 524 із наступними змінами).

3. Цей Закон застосовується до житлових відносин, що виникли після набрання ним чинності.

Під час внесення до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи інформації про осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло, за такими особами зберігається дата їх зарахування на облік громадян, що потребують поліпшення житлових умов чи надання житлового приміщення з фондів житла для тимчасового проживання, соціальний квартирний облік, чи включення до переліків (списків) осіб для отримання підтримки за усіма фінансово-кредитними та іншими механізмами реалізації житлових прав громадян, що діяли до набрання чинності цим Законом. Механізм урахування таких дат визначається у порядку подання інформації про осіб, які можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло, до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, затвердженому Кабінетом Міністрів України.

4. Установити, що:

1) на період тимчасової окупації, проведення активних бойових дій, при визначенні осіб такими, що можуть скористатися державною підтримкою в реалізації права на житло відповідно до статті 30 цього Закону, не враховується житлова нерухомість, розташована на території, яка включена до переліку територій активних бойових дій та територій активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, для яких визначається дата початку бойових дій та дата завершення бойових дій, та територій, тимчасово окупованих Російською Федерацією, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику з питань тимчасово окупованих територій;



2) дійсні на день набрання чинності цим Законом правочини про заселення у жилі приміщення, службові жилі приміщення та жилу площу в гуртожитках зберігають свою чинність та залишаються правомірною підставою для проживання у житлі до завершення строку їх дії. Після набрання чинності цим Законом чинність таких правочинів продовжується в порядку, визначеному цим Законом. Правочини про заселення у жилі приміщення може бути визнано недійсними у судовому порядку у разі подання громадянами недостовірних відомостей про потребу в поліпшенні житлових умов, порушення прав інших громадян або організацій на зазначене в них житло, неправомірних дій службових осіб при вирішенні питання про надання житла, а також в інших випадках порушення порядку та умов його надання;

3) у разі надання житла з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад особам, які відповідають умовам, визначеним статтею 30 цього Закону, та мають право на отримання житла у користування безоплатно чи за доступну для них плату, вимоги Закону України “Про оренду державного та комунального майна” не застосовуються;

4) реалізація військовослужбовцями та членами їх сімей права на житло здійснюється відповідно до Закону України “Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей” шляхом безоплатного отримання житла від держави, набуття права користування житлом або у власність із використанням фінансово-кредитних механізмів.

5. Кабінету Міністрів України:

1) у місячний строк з дня опублікування цього Закону внести до Верховної Ради України проект закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Закону України “Про основні засади житлової політики”;

2) у шестимісячний строк з дня опублікування цього Закону:

прийняти нормативно-правові акти, необхідні для реалізації цього Закону;

привести власні нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом;

провести моніторинг державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад;

3) у шестимісячний строк з дня набрання чинності цим Законом:

забезпечити створення, функціонування та ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи;



забезпечити прийняття Державної стратегії житлової політики України.

6. Припинити ведення державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов, з дня набрання чинності цим Законом.

7. Кабінету Міністрів України протягом шести місяців з дня набрання чинності цим Законом у разі потреби вжити заходів щодо:

передачі інформації, внесеної до єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов, звернень, документів, програмно-апаратних засобів, включаючи засоби технічного і криптографічного захисту інформації;

внесення змін до власних нормативно-правових у зв'язку з припиненням ведення реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов та інформування громадськості про відповідні рішення.

8. Кабінету Міністрів України разом з органами місцевого самоврядування:

1) забезпечити інформування осіб, які на дату набрання чинності цим Законом перебували на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов чи надання житлового приміщення з фондів житла для тимчасового проживання, на соціальному квартирному обліку, або включені до переліків (списків) осіб для отримання підтримки за фінансово-кредитними та іншими механізмами реалізації житлових прав громадян відповідно до законодавства, про можливість та порядок внесення інформації про них до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи шляхом розміщення інформації на офіційних веб-сайтах органів, що ведуть відповідні обліки (переліки), та в медіа;

2) протягом 12 місяців з дня набрання чинності цим Законом забезпечити проведення обліку наявного житла державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад відповідно до статті 29 цього Закону шляхом внесення інформації про житло до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

Для територій, які на дату набрання чинності цим Законом віднесені до територій можливих бойових дій та для яких не визначена дата припинення можливості бойових дій, територій активних бойових дій та територій активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, для яких визначена дата початку бойових дій та дата завершення бойових дій, та територій, тимчасово окупованих Російською Федерацією, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику з питань тимчасово окупованих територій, проведення обліку здійснюється протягом 12



місяців відповідно з дати припинення можливості бойових дій, завершення бойових дій, або завершення тимчасової окупації;

3) протягом трьох років з дня набрання чинності цим Законом, але не раніше одного року з дня припинення або скасування воєнного стану в Україні, введеного Указом Президента України від 24 лютого 2022 року № 64 “Про введення воєнного стану в Україні”, затвердженим Законом України від 24 лютого 2022 року № 2102-ІХ “Про затвердження Указу Президента України “Про введення воєнного стану в Україні”, забезпечити внесення до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи відомостей про житло приватного житлового фонду відповідно до статті 29 цього Закону.

Для територій, які на дату набрання чинності цим Законом віднесені до територій можливих бойових дій та для яких не визначена дата припинення можливості активних бойових дій, територій активних бойових дій та територій активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, для яких визначена дата початку бойових дій та дата завершення бойових дій, та територій, тимчасово окупованих Російською Федерацією, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику з питань тимчасово окупованих територій, внесення до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи відомостей про житло приватного житлового фонду відповідно до статті 29 цього Закону здійснюється протягом трьох років з дати припинення можливості бойових дій, завершення бойових дій, або завершення тимчасової окупації, але не раніше одного року з дня припинення або скасування воєнного стану в Україні, введеного Указом Президента України від 24 лютого 2022 року № 64 “Про введення воєнного стану в Україні”, затвердженим Законом України від 24 лютого 2022 року № 2102-ІХ “Про затвердження Указу Президента України “Про введення воєнного стану в Україні”.

**Голова
Верховної Ради України**

