

ПОЛОЖЕННЯ
про порядок передачі квартир (будинків),
жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян

1. Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян (далі - Положення) визначає порядок передачі квартир багатоквартирних будинків, одноквартирних будинків (далі - квартири (будинки)), жилих приміщень у гуртожитках, кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів (далі - кімнати у комунальних квартирах), які використовуються громадянами на умовах найму, у власність громадян.

2. У цьому Положенні наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:

- гуртожиток коридорного типу - гуртожиток, поверх якого складається з жилих кімнат, які мають вихід безпосередньо до загального коридору (без тамбурів), та загальнодоступних приміщень призначених для побутового і санітарно-гігієнічного обслуговування його мешканців (кухні, санвузла, душової, пральні, кладової тощо);
- допоміжні приміщення у гуртожитку - приміщення, призначені для забезпечення експлуатації гуртожитку та побутового і санітарно-гігієнічного обслуговування його мешканців (душові, пральні, кухні, санвузли, сходові клітки, вестибюлі, перехідні шлюзи, оридори (що знаходяться за межами кімнат у гуртожитках коридорного типу та за межами жилого блоку (секції)), колясочні, кладові, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші технічні приміщення через які прокладені мережі комунікацій, приміщення теплових пунктів, котельень, а також приміщення, які використовуються для розміщення обслуговуючого гуртожиток персоналу, складські приміщення тощо), якими користуються всі мешканці гуртожитку;
- жилий блок (секція) у гуртожитку - жиле приміщення, яке складається із декількох жилих кімнат, мешканці яких користуються спільними підсобними приміщеннями. Належність приміщень до жилого блоку (секції) визначається відповідно до проектною документації на гуртожиток;
- жилі приміщення у гуртожитку - приміщення гуртожитку, призначені для проживання громадян (кімнати, жилі блоки, секції);
- нежилі 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 житлового фонду і є самостійними об'єктами цивільно-правових відносин;
- підсобні приміщення - приміщення квартир, комунальних квартир, жилих блоків (секцій), призначені для гігієнічних або господарсько-побутових потреб мешканців (ванна, вбиральня, духова, приміщення для прання, кухня, комора), а також передпокій, внутрішньоквартирний хол, коридор тощо.

Інші терміни використовуються у значеннях, визначених Законом України "Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків" ([2866-14](#)) та ДБН В.2.2-15-2005 ([n0007509-05](#)) "Житлові будинки. Основні положення".

3. Не підлягають приватизації об'єкти, визначені Законами України "Про приватизацію державного житлового фонду" ([2482-12](#)), "Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків" ([500-17](#)), "Про перелік об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації" ([847-14](#)) та іншими законами.

4. Передача займаних квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках, кімнат у комунальних квартирах здійснюється в приватну (спільну сумісну, спільну часткову) власність за письмовою згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які постійно мешкають у цих квартирах (будинках), жилих приміщеннях у гуртожитку, їмнатах комунальній квартирі, у тому числі тимчасово відсутніх, за кими зберігається право на житло, з обов'язковим визначенням уповноваженого власника.

5. Передача житла у власність громадян здійснюється безоплатно виходячи з розрахунку санітарної норми (21 квадратний метр загальної площі на наймача і кожного члена сім'ї та додатково 10 квадратних метрів на сім'ю).

6. Визначення загальної площі об'єктів приватизації, що передаються у власність громадян:

6.1. Загальна площа квартири (будинку), що передається у власність, визначається як сума площ жилих і підсобних приміщень квартири, веранд, вбудованих шаф, а також площ лоджій, балконів і терас, які враховуються з використанням коефіцієнтів, визначених розділом 6 Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 N 127 ([z0582-01](#)), зареєстрованої у Міністерстві юстиції України 10.07.2001 за N 582/5773.

Таким же чином визначається загальна площа жилого блоку (секції) у гуртожитку у разі проживання в ній однієї родини.

6.2. У комунальній квартирі, жилому блоці (секції) у гуртожитку, де мешкають два і більше наймачі, загальна площа, що передається у власність громадян, визначається як сума площ займаних наймачами жилих кімнат (з урахуванням відповідних коефіцієнтів площі розташованих у них веранд, застлених балконів, лоджій, холодних комор, відкритих балконів, лоджій та терас) та площі підсобних приміщень, яка розподіляється між всіма наймачами пропорційно площі займаних ними жилих кімнат.

Приклад обчислення загальної площі комунальної квартири, жилого блоку (секції) у гуртожитку, в якій (якому) мешкають два і більше наймачі, наведено у додатку 1.

6.3. При приватизації жилих приміщень у гуртожитку коридорного типу у власність мешканцям передаються тільки кімнати (з урахуванням відповідних коефіцієнтів площі розташованих в них веранд, застлених балконів, лоджій, холодних комор, відкритих балконів та терас), яким надаються відповідні номери.

7. Допоміжні приміщення передаються у спільну сумісну власність громадян одночасно з приватизацією ними квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках, кімнат у комунальних квартирах безоплатно і окремо приватизації не підлягають.

8. Якщо загальна площа квартир (будинків), жилих приміщень в гуртожитку, кімнат у комунальних квартирах, що підлягають приватизації, відповідає площі, передбаченій пунктом 5 цього Положення, зазначені квартири (будинки), жилі приміщення в гуртожитках, кімнати в комунальних квартирах передаються у власність наймачеві та членам його сім'ї безоплатно.

9. Якщо загальна площа квартири (будинку), жилих приміщень в гуртожитку, кімнат у комунальних квартирах менше площі, яку має право отримати сім'я наймача безоплатно, у наймача та членів його сім'ї залишаються на приватизаційних депозитних рахунках невикористані житлові чеки, сума яких визначається виходячи з розміру недостатньої площі та відновної вартості одного квадратного метра.

Номінальна вартість житлового чека підлягає періодичній індексації згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 27.04.94 N 248 ([248-94-п](#)) "Про індексацію номінальної вартості житлових чеків".

10. Якщо загальна площа квартири (будинку), жилих приміщень у гуртожитку, кімнат у комунальних квартирах, що підлягають приватизації, перевищує площу, яку має право

отримати сім'я наймача безоплатно, наймач здійснює доплату. Сума доплати визначається добутком розміру надлишкової загальної площі на вартість одного квадратного метра.

11. Оплата вартості надлишкової загальної площі приватизованого житла може провадитись громадянами у розстрочку на 10 років за умови внесення первинного внеску в розмірі не менше 10 відсотків суми, що підлягає виплаті. При цьому громадянин дає органу приватизації письмове зобов'язання про погашення суми вартості, що залишається несплаченою.

12. Незалежно від розміру загальної площі безоплатно передаються у власність громадян об'єкти, визначені статтею 6 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" ([2482-12](#)).

13. Приватизація квартир (будинків), жилих приміщень в гуртожитках, кімнат у комунальних квартирах здійснюється уповноваженими на це органами, створеними місцевою державною адміністрацією, та органами місцевого самоврядування, державними підприємствами, організаціями, установами, у повному господарському віданні або оперативному управлінні яких знаходиться державний житловий фонд (далі - орган приватизації).

14. Передача квартир (будинків), жилих приміщень в гуртожитках які на момент набрання чинності Законом України "Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків" ([500-17](#)) перебували у комунальній власності, кімнат у комунальних квартирах у власність громадян здійснюється на підставі рішень відповідних органів приватизації, що приймаються не пізніше місяця з дня одержання заяви громадянина.

Передача жилих приміщень в гуртожитках, які на момент набрання чинності Законом України "Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків" ([500-17](#)) перебували у державній власності, у власність громадян здійснюється на підставі рішень органів місцевого самоврядування, що приймаються не пізніше місяця з дня одержання заяви громадянина (після передачі/прийняття гуртожитку у власність відповідної територіальної громади). При цьому орган місцевого самоврядування відповідно до статті 5 Закону України "Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків" має прийняти рішення щодо залишення цілісного майнового комплексу (будівлі, будинку) у статусі "гуртожиток" та дозволити приватизацію його жилих та нежилых приміщень.

Громадяни, які проживають у гуртожитках, що перебувають у власності підприємств, установ, організацій, утворених у процесі корпоратизації чи приватизації, набувають право на приватизацію займаних жилих приміщень після передачі таких гуртожитків у комунальну власність та за умови, що вони фактично проживають у таких гуртожитках правомірно і тривалий час (не менше п'яти років).

15. Підготовку та оформлення документів про передачу у власність громадян квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках, кімнат у комунальних квартирах може бути покладено на спеціально створювані органи приватизації (агентства, бюро, інші підприємства) (далі - орган з оформлення документів).

16. Передача квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках кімнат у комунальних квартирах у власність громадян з доплатою, безоплатно чи з компенсацією відповідно до статті 5 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" ([2482-12](#)) оформляється відомством про право власності на квартиру (будинок), жиле приміщення в гуртожитках, кімнату в комунальній квартирі, яке реєструється в органах приватизації і не потребує нотаріального посвідчення.

17. Громадянин, який виявив бажання приватизувати займану ним і членами його сім'ї на умовах найму квартиру (будинок), жиле приміщення в гуртожитку, кімнату в комунальній квартирі, звертається в орган приватизації, де одержує бланк заяви та необхідну консультацію. Зразок бланка заяви наведено у додатку 2.

18. Громадянином до органу приватизації подаються:
- оформлена заява на приватизацію квартири (будинку), жилого приміщення у гуртожитку, кімнати у комунальній квартирі;

- копію документа, що посвідчує особу; { Пункт 18 доповнено новим абзацом третім згідно з Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства N 42 ([z0335-15](#)) від 02.03.2015 }
- технічний паспорт на квартиру (будинок), жиле приміщення у гуртожитку; { Пункт 18 доповнено новим абзацом четвертим згідно з Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства N 42 ([z0335-15](#)) від 02.03.2015 }
- довідка про склад сім'ї та займані приміщення;
- копія ордера про надання жилої площі (копія договору найму жилої площі у гуртожитку);
- документ, що підтверджує невикористання ним житлових чеків для приватизації державного житлового фонду;
- копія документа, що підтверджує право на пільгові умови приватизації;
- заява - згода тимчасово відсутніх членів сім'ї наймача на приватизацію квартири (будинку), жилих приміщень у гуртожитку, кімнат у комунальній квартирі.

За неповнолітніх членів сім'ї наймача рішення щодо приватизації житла приймають батьки (усиновлювачі) або піклувальники. Згоду на участь у приватизації дітей вони засвідчують своїми підписами у заяві біля прізвища дитини. Якщо дитина віком ід 14 до 18 років (настає неповна цивільна дієздатність особи), додатково до заяви додається письмова нотаріально засвідчена згода батьків (усиновлювачів) або піклувальників.

Прийняті документи реєструються органом приватизації в окремому журналі.

Форму журналу реєстрації заяв та прийнятих документів наведено у додатку 3.

19. Довідка про склад сім'ї та займані приміщення (далі - довідка) береться громадянином на підприємстві (організації), що обслуговує жилий будинок, гуртожиток.

У довідці вказуються члени сім'ї наймача, які зареєстровані та мешкають разом з ним, а також тимчасово відсутні особи, за якими зберігається право на житло.

У довідці також вказуються новонароджені, і на них враховується норма площі, що передається безкоштовно.

Відомості про займані наймачем приміщення та їх площу заповнюють згідно з інвентаризаційними матеріалами, які зберігаються на підприємстві (організації) по обслуговуванню житла. При відсутності інвентаризаційних матеріалів або невідповідності їх інформації фактичному стану, що викликано проведенням ремонту чи реконструкцією будинку (гуртожитку), при необхідності уточнення даних для приватизації (у тому числі нумерації кімнат у гуртожитку) підприємство (організація) по обслуговуванню житла відновлює інвентаризаційні матеріали через суб'єкта господарювання, який здійснює технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна. { Абзац четвертий пункту 19 із змінами, внесеними згідно з Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства N 42 ([z0335-15](#)) від 02.03.2015 }

Зразок довідки про склад сім'ї наймача квартири (одноквартирного будинку) та займані ними приміщення наведено у додатку 4.

Зразок довідки про склад сім'ї наймача квартири (будинку), житлового блоку (секції) в гуртожитку, де мешкають двоє і більше наймачів, та займані ними приміщення наведено у додатку 5.

Зразок довідки про склад сім'ї громадянина, що мешкає у жилому приміщенні у гуртожитку, та займані ними приміщення наведено у додатку 6.

20. Документом, що підтверджує невикористання громадянином житлових чеків для приватизації державного житлового фонду, є довідка з попередніх місць проживання (після 1992 року) щодо невикористання права на приватизацію державного житлового фонду.

21. Орган приватизації, у разі потреби, уточнює необхідні для розрахунків дані залежно від складу сім'ї і розміру загальної площі квартири, жилих приміщень у гуртожитках, кімнат у комунальних квартирах, оформляє відповідні розрахунки та видає розпорядження органу приватизації щодо квартир (будинків), кімнат у комунальних

квартирах чи готує проект рішення органу місцевого самоврядування щодо жилих приміщень у гуртожитках.

Додатком до розпорядження органу приватизації (рішення органу місцевого самоврядування) затверджується розрахунок вартості надлишкової загальної площі квартири (будинку), житлового приміщення у гуртожитку, кімнати у комунальній квартирі, що приватизується.

Зразок розпорядження органу приватизації (щодо квартир (будинків), кімнат у комунальних квартирах), рішення органу місцевого самоврядування (щодо жилих приміщень у гуртожитках) наведено у додатку 7.

Розрахунок вартості надлишкової загальної площі квартири (будинку), жилого приміщення у гуртожитку, кімнати у комунальній квартирі, що приватизується, наведено у додатку 8.

При створенні органу з оформлення документів ця робота виконується вказаним органом (крім оформлення розпорядження та рішення).

22. На підставі розпорядження органу приватизації (щодо квартир (будинків), кімнат у комунальних квартирах), рішення органу місцевого самоврядування (щодо жилих приміщень у гуртожитках) орган приватизації замовляє у суб'єкта господарювання, який здійснює технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна відповідно до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 N 127 ([z0582-01](#)), зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 10.07.2001 за N 582/5773, технічний паспорт на квартиру, жиле приміщення у гуртожитку, а на одноквартирний будинок - технічний паспорт на домоволодіння, і видає свідоцтво про право власності на житло та реєструє його у спеціальній реєстраційній книзі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках, кімнат у комунальних квартирах, що належать громадянам на праві приватної (спільної сумісної, спільної часткової) власності. { Абзац перший пункту 22 в редакції Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства N 42 ([z0335-15](#)) від 02.03.2015 }

Зразок книги реєстрації квартир (будинків), лих приміщень у гуртожитках, кімнат у комунальних квартирах, що належать громадянам на праві приватної (спільної сумісної, спільної часткової) власності, наведено у додатку 9.

У свідоцтво про право власності на житло вносяться господарські будівлі приміщення), які користуванні осіб, що приватизують житло, а саме сараї, гаражі, комори і таке інше, які розташовані на прибудинковій території та не є самовільно збудованими. Вказані осподарські будівлі (приміщення) передаються у приватну (спільну сумісну, спільну часткову) власність громадян одночасно з приватизацією ними квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках, кімнат у комунальних квартирах безоплатно і окремо приватизації не підлягають.

Органам приватизації рекомендується проводити видачу свідоцтв про право власності на об'єкти нерухомого майна на спеціальних бланках, зразки та описи яких затверджені наказом Міністерства юстиції України від 22.04.2003 N 39/5 ([z0318-03](#)), зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 22.04.2003 за N 318/7639.

23. Свідоцтво про право власності на квартиру (будинок), жилі приміщення в гуртожитках, кімнату в комунальній квартирі підлягає обов'язковій реєстрації в органі державної реєстрації прав. { Абзац перший пункту 23 із змінами, внесеними згідно з Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства N 42 ([z0335-15](#)) від 02.03.2015 }

Державна реєстрація прав власності на приватизоване житло проводиться відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" (1952-15). { Абзац другий пункту 23 в редакції Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства N 42 ([z0335-15](#)) від 02.03.2015 }

24. У разі втрати або зіпсування свідоцтва про право власності на квартиру (будинок), жилі приміщення у гуртожитку, кімнату в комунальній квартирі за письмовою заявою власника (співвласників) органом приватизації видається його дублікат.

{ Положення доповнено новим пунктом згідно з Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства N 42 ([з0335-15](#)) від 2.03.2015 }

Директор Департаменту
стратегічного розвитку та житлової політики

Ю.Д.Судникова