

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПISKA
до проєкту постанови Кабінету Міністрів України
«Деякі питання виключення житла з житлового фонду, переведення
житлових приміщень у нежитлові»

1. Мета

Метою прийняття проєкту постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання виключення житла з житлового фонду, переведення житлових приміщень у нежитлові» (далі – проєкт акта) є врегулювання механізму виключення житла з житлового фонду незалежно від форми власності, переведення житлових приміщень у нежитлові, у тому числі внаслідок визнання житла непридатним для проживання, а також переведення житлових приміщень у нежитлові; приведення окремих актів Кабінету Міністрів України у відповідність до положень Закону України «Про основні засади житлової політики».

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Проєкт акта розроблено Мінрозвитку на виконання положень частини четвертої статті 15 та пункту 5 частини першої статті 16 Закону України «Про основні засади житлової політики».

Необхідність прийняття акта зумовлена потребою встановлення порядку виключення житла з житлового фонду, переведення житлових приміщень у нежитлові.

Крім того, проєктом акта передбачається визнання такою, що втратила чинність, постанови Ради Міністрів Української РСР від 26 квітня 1984 року № 189 та внесення змін до окремих постанов Кабінету Міністрів України у сфері будівництва та функціонування місць тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб.

3. Основні положення проєкту акта

Проєктом акта пропонується:

затвердити Порядок виключення житла з житлового фонду та Порядок переведення житлових приміщень у нежитлові;

визначити підстави та механізм виключення житла з житлового фонду територіальних громад, державного та приватного житлового фонду;

встановити вимоги та умови переведення житлових приміщень у нежитлові, зокрема щодо отримання згоди співвласників багатоквартирного будинку, технічних характеристик приміщення та допустимих видів використання;

внесення змін до Порядку виконання підготовчих і будівельних робіт, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року № 466 та Порядку функціонування місць тимчасового проживання внутрішньо



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Калашник Микола Володимирович
Сертифікат 04AF212836405D9904000000856D3E001312F400
Дійсний з 20.07.2026 0:00:00 по 19.07.2028 23:59:59

Міністерство з відновлення,
інфраструктури та транспорту України



1196/37/63-26 від 20.08.2026

переміщених осіб, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2023 року № 930;

визнати такою, що втратила чинність, постанову Ради Міністрів Української РСР від 26 квітня 1984 року № 189.

4. Правові аспекти

У цій сфері суспільних відносин діють:

Конституція України;

Цивільний кодекс України; Житловий кодекс України;

закони України:

«Про основні засади житлової політики»;

«Про регулювання містобудівної діяльності»;

«Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»;

«Про місцеве самоврядування в Україні»;

«Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;

постанови Кабінету Міністрів України:

від 12 квітня 2017 року № 257 «Про затвердження Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва»;

від 19 квітня 2022 року № 473 «Про затвердження Порядку виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд»;

від 13 квітня 2011 року № 466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт»;

від 1 вересня 2023 року № 930 «Деякі питання функціонування місць тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація акта не потребуватиме додаткових видатків з державного та місцевих бюджетів.

Прийняття проекту акта спрямоване на нормативне врегулювання процедур виключення житла з житлового фонду та переведення житлових приміщень у нежитлові, а також на узгодження окремих нормативно-правових актів із положеннями законодавства у сфері житлової політики.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проект акта не потребує проведення публічних консультацій відповідно до Порядку проведення консультацій з громадськістю з питань формування та реалізації державної політики, затвердженого постановою Кабінету Міністрів



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Калашник Микола Володимирович

Сертифікат 04AF212836405D9904000000856D3E001312F400

Дійсний з 20.07.2026 0:00:00 по 19.07.2028 23:59:59

Міністерство з відновлення,
інфраструктури та транспорту України



1196/37/63-26 від 20.08.2026

України від 03 листопада 2010 р. № 996 «Про забезпечення участі громадськості у формуванні та реалізації державної політики».

Проект акта не стосується сфери наукової та науково-технічної діяльності.

7. Оцінка відповідності

У проекті акта відсутні положення, що:

стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції;

стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод;

впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків;

містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією;

створюють підстави для дискримінації.

Проект акта не потребує проведення громадської антикорупційної, громадської антидискримінаційної та громадської гендерно-правової експертиз.

8. Прогноз результатів

Прийняття акта забезпечить:

врегулювання механізму виключення житла з житлового фонду незалежно від форми власності;

встановлення процедури визнання житла непридатним для проживання;

запровадження прозорого порядку переведення житлових приміщень у нежитлові;

забезпечення балансу інтересів власників житла та співвласників багатоквартирних будинків під час прийняття рішень щодо зміни функціонального призначення житлових приміщень;

узгодження підзаконних нормативно-правових актів із положеннями Закону України «Про основні засади житлової політики»;

підвищення правової визначеності у сфері управління житловим фондом.

Реалізація акта матиме позитивний вплив на сферу житлових відносин та сприятиме формуванню єдиного підходу до вирішення питань виключення житла з житлового фонду і переведення житлових приміщень у нежитлові.

Вплив реалізації проекту акта на інтереси заінтересованих сторін додається.

Заінтересована сторона	Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
Держава	Позитивний	Прийняття акта забезпечить реалізацію положень Закону



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Калашник Микола Володимирович
Сертифікат 04AF212836405D9904000000856D3E001312F400
Дійсний з 20.07.2026 0:00:00 по 19.07.2028 23:59:59

Міністерство з відновлення,
інфраструктури та транспорту України



1196/37/63-26 від 20.08.2026

		України «Про основні засади житлової політики», встановить єдиний нормативно визначений механізм виключення житла з житлового фонду та переведення житлових приміщень у нежитлові, сприятиме підвищенню правової визначеності та уніфікації підходів у сфері житлових відносин.
Органи місцевого самоврядування	Позитивний	Проект акта визначає повноваження органів місцевого самоврядування та механізм прийняття ними рішень щодо визнання житла непридатним для проживання і виключення житла з житлового фонду, що сприятиме однаковому застосуванню законодавства та належній організації роботи у відповідній сфері.
Громадяни	Позитивний	Проект акта визначає прозорий порядок визнання житла непридатним для проживання, виключення житла з житлового фонду та переведення житлових приміщень у нежитлові. Це сприятиме реалізації прав власників житла, забезпеченню належного захисту прав співвласників багатоквартирних будинків та зменшенню правової невизначеності під час здійснення відповідних процедур.

Міністр з відновлення,
інфраструктури та транспорту України

Микола КАЛАШНИК

«___» _____ 2026 р.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Калашник Микола Володимирович
Сертифікат 04AF212836405D9904000000856D3E001312F400
Дійсний з 20.07.2026 0:00:00 по 19.07.2028 23:59:59

Міністерство з відновлення,
інфраструктури та транспорту України



1196/37/63-26 від 20.08.2026