



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від

2026 р. №

Київ

**Деякі питання виключення житла з житлового фонду,
переведення житлових приміщень у нежитлові**

Відповідно до частини четвертої статті 15 та пункту 5 частини першої статті 16 Закону України «Про основні засади житлової політики» Кабінет Міністрів України **постановляє**:

1. Затвердити такі, що додаються:

Порядок виключення житла з житлового фонду;

Порядок переведення житлових приміщень у нежитлові.

2. Внести до постанов Кабінету Міністрів України зміни, що додаються.

3. Визнати такою, що втратила чинність, постанову Ради Міністрів Української РСР від 26 квітня 1984 р. № 189 “Про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним та технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання”.

4. Ця постанова набирає чинності з дня її опублікування, крім пункту 11 Порядку виключення житла з житлового фонду, що затверджено цією постановою, у частині використання Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, який набирає чинності з дня початку функціонування такої системи.

Прем'єр-міністр України**С. КОРЕЦЬКИЙ**

ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Калашник Микола ВолодимировичСертифікат 04AF212836405D9904000000856D3E001312F400Дійсний з 20.07.2026 0:00:00 по 19.07.2028 23:59:59Міністерство з відновлення,
інфраструктури та транспорту України

1196/37/63-26 від 20.08.2026

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від _____ 2026 р. № _____

ПОРЯДОК
виключення житла з житлового фонду

1. Цей Порядок визначає механізм виключення житла з житлового фонду територіальних громад, державного житлового фонду та приватного житлового фонду (далі – житловий фонд).

2. Терміни у цьому Порядку застосовуються у значенні, наведеному в законах України “Про основні засади житлової політики”, “Про регулювання містобудівної діяльності”, “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”.

3. Виключення житла з житлового фонду здійснюється:

- 1) у разі визнання житла непридатним для проживання;
- 2) внаслідок переведення житлових приміщень у нежитлові;
- 3) в інших випадках, визначених законом.

4. Виключення житла з житлового фонду здійснюється:

- 1) щодо державного житлового фонду – за рішенням відповідного органу державної влади, іншого суб’єкта управління об’єктами державної власності, визначеного законом, або уповноваженого ними суб’єкта;
- 2) щодо житлового фонду територіальної громади – за рішенням органу місцевого самоврядування або уповноваженого ним суб’єкта;
- 3) щодо житла з приватного житлового фонду – за зверненням власника житла або уповноваженої ним особи.

5. Виключення житла з житлового фонду здійснюється виключно за згодою власника, а щодо житла в багатоквартирному будинку незалежно від форми власності також за згодою співвласників такого будинку.

Рішення співвласників багатоквартирного будинку про надання згоди на виключення житла з житлового фонду приймається відповідно до статті 10 Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”.

У разі виключення житла з житлового фонду внаслідок переведення житлового приміщення у нежитлове, згодою співвласників багатоквартирного



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

будинку для потреб цього пункту є рішення, прийняте відповідно до пункту 3 Порядку переведення житлових приміщень у нежитлові, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України.

6. Виключення житла з житлового фонду незалежно від форми власності з підстави, визначеної підпунктом 1 пункту 3 цього Порядку, здійснюється на підставі рішення органу місцевого самоврядування, на території якого розташоване таке житло, про визнання його непридатним для проживання, прийнятого відповідно до пунктів 8 – 10 цього Порядку.

У разі виключення житла з житлового фонду у багатоквартирному будинку у зв'язку з визнанням його непридатним для проживання відповідно до пункту 8 цього Порядку отримання згоди співвласників багатоквартирного будинку не вимагається.

7. Виключення житла з державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад може здійснюватись за рішенням його власника у випадках неможливості або недоцільності його використання за призначенням, зокрема у разі технічного стану, що унеможливорює його використання за призначенням та економічної недоцільності проведення поточного, капітального ремонту та/або реконструкції такого житла, що підтверджується звітом про результати обстеження, складеного відповідно до Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 квітня 2017 р. № 257 (Офіційний вісник України, 2017 р., № 33, ст. 1045).

8. Для виключення житла з житлового фонду у зв'язку з визнанням його непридатним для проживання, власник подає до виконавчого органу сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради (далі – уповноважений орган) безпосередньо або через центр надання адміністративних послуг заяву про визнання житла непридатним для проживання, до якої додаються:

- 1) документи, що підтверджують право власності на житло;
- 2) звіт про результати обстеження, складений відповідно до Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 квітня 2017 р. № 257 (Офіційний вісник України, 2017 р., № 33, ст. 1045);
- 3) технічний паспорт на житлове приміщення разом з поверховими планами (у разі наявності).

До заяви про визнання житла непридатним для проживання власником можуть додаватися також інші документи, що підтверджують обставини, які унеможливають його подальше використання для проживання.



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

9. Для визнання житла непридатним для проживання уповноважені органи можуть створювати комісії відповідно до Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”.

Комісія відповідно до цього Порядку:

- 1) розглядає заяву та документи, подані власником;
- 2) проводить, за потреби, обстеження житла;
- 3) складає акти обстеження житла.

Строк проведення обстеження та підписання комісією акта обстеження житла становить 30 (тридцять) робочих днів з дати надходження заяви про визнання житла непридатним для проживання із завчасним (не менші ніж за 5 (п’ять) робочих днів до призначеної дати проведення обстеження) повідомленням власника житла (заявника).

4) розглядає питання щодо визнання житла непридатним для проживання та вносить уповноваженому органу пропозиції (висновки) для прийняття рішення щодо придатності житла для проживання у формі протокового рішення комісії.

Протокове рішення комісії щодо придатності житла для проживання може бути оскаржене у судовому порядку.

Комісія утворюється з представників структурних підрозділів районних державних (військових) адміністрацій з питань житлово-комунального господарства, містобудування та архітектури, капітального будівництва, земельних питань, надзвичайних ситуацій тощо.

Положення про порядок роботи комісії та її персональний склад затверджуються уповноваженим органом.

До складу та/або роботи комісії залучаються представники територіального органу державного нагляду (контролю) у сфері пожежної та техногенної безпеки, територіальних органів державного нагляду (контролю) у сфері санітарного законодавства, санітарного та епідемічного благополуччя населення, уповноваженого органу містобудування та архітектури сільської, селищної, міської ради (у випадках, визначених частиною другою статті 13 Закону України “Про архітектурну діяльність”, – уповноваженого органу містобудування та архітектури місцевої держадміністрації).

На територіях, де тимчасово не здійснюють свої повноваження відповідні ради, функції уповноваженого органу відповідно до цього Порядку виконують військові адміністрації та військово-цивільні адміністрації.

Функції комісії можуть бути покладені на комісію, утворену відповідно до Порядку виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов’язаних із пошкодженням будівель та споруд,



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

затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 2022 р. № 473 (Офіційний вісник України, 2022 р., № 37, ст. 1981).

10. У зв'язку із визнанням житла непридатним для проживання, уповноважений орган самостійно може ініціювати питання виключення житла з житлового фонду за згодою власника житла відповідно до пункту 5 цього Порядку.

11. Виключення житла з житлового фонду здійснюється на підставі та з урахуванням документів про право власності, бухгалтерської та податкової звітності шляхом внесення змін до облікових даних із використанням Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.



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

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від _____ 2026 р. № _____

ПОРЯДОК
переведення житлових приміщень у нежитлові

1. Цей Порядок визначає механізм переведення житлових приміщень (квартир, житлових приміщень у гуртожитках, житлових приміщень у нежитловій будівлі) у нежитлові.

2. Терміни у цьому Порядку вживаються у значенні, наведеному в законах України “Про основні засади житлової політики”, “Про регулювання містобудівної діяльності”, “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”.

3. Переведення житлових приміщень у нежитлові здійснюється за ініціативою власника.

Переведення житлових приміщень у нежитлові у багатоквартирних будинках здійснюється за згодою співвласників такого багатоквартирного будинку.

Рішення співвласників багатоквартирного будинку про надання згоди на переведення житлових приміщень у нежитлові приймається відповідно до статті 10 Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”.

Згода співвласників багатоквартирного будинку на переведення житлових приміщень у нежитлові надається за умови, що при цьому не порушуються права інших співвласників.

4. Переведення житлових приміщень державного житлового фонду та житлового фонду територіальних громад у нежитлові здійснюється, як виняток, у разі неможливості або недоцільності їх використання за призначенням, зокрема у разі визнання житла непридатним для проживання, у зв’язку з його технічним станом, в інших випадках, визначених законодавством.

5. Переведення житлових приміщень у нежитлові передбачає зміну функціонального призначення та основних техніко-економічних показників об’єкта нерухомості, що здійснюється шляхом реконструкції відповідно до



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

Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” з урахуванням положень цього Порядку.

6. У нежитлові можуть бути переведені житлові приміщення, за умов:
розташування у цокольних, на перших та других поверхах багатоквартирних будинків, якщо таке житлове приміщення розташоване безпосередньо над нежитловим;
ізоляваності від житлової частини будинку (або інших приміщень в житловому будинку) у цокольних, перших та других поверхах;
технічної можливості облаштування такого приміщення окремим входом і евакуаційним виходом для маломобільних груп населення.

7. Не допускається переведення житлових приміщень у нежитлові для використання їх за функціональним призначенням, обмеження щодо якого встановлено державними будівельними нормами, зокрема вимогами ДБН В.2.2-15:2019 “Житлові будинки. Основні положення”.



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

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від _____ 2026 р. № _____

ЗМІНИ,
що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України

1. У Порядку виконання підготовчих і будівельних робіт, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 466 “Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт” (Офіційний вісник України, 2011 р., № 34, ст. 1404; 2015 р., № 78, ст. 2595; 2017 р., № 49, ст. 1525; 2018 р., № 37, ст. 1309; 2019 р., № 36, ст. 1260; 2020 р., 26, ст. 966; 2021 р. № 55, ст. 3401; 2022 р., № 42, ст. 2281; 2024 р., № 33, ст. 2096; 2025 р., № 57, ст. 3922; 2026 р., № 5, ст. 431, № 26, ст. 1836):

1) пункт 28 після абзацу дванадцятого доповнити новим абзацом такого змісту:

“До заяви щодо об’єктів, на які поширюється дія частини четвертої статті 15 Закону України “Про основні засади житлової політики”, також подається копія рішення співвласників багатоквартирного будинку про надання згоди на переведення житлових приміщень у нежитлові.”;

У зв’язку з цим абзаци тринадцятий – п’ятнадцятий вважати відповідно абзацами чотирнадцятим – шістнадцятим;

2) у додатку 2¹ до Порядку після слів “Договір про надання інженерно-консультаційних послуг” доповнити новими словами такого змісту:

“

Відомості про рішення співвласників багатоквартирного будинку про надання згоди на переведення житлових приміщень у нежитлові
(заповнюється у разі реконструкції квартир із зміною їх функціонального призначення)

Номер документа

Дата документа

”;



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

3) додаток 3 до Порядку доповнити пунктом 8 такого змісту:

“8. Копія рішення співвласників багатоквартирного будинку про надання згоди на переведення житлових приміщень у нежитлові (у разі реконструкції квартир у багатоквартирному будинку із зміною їх функціонального призначення).”;

4) таблицю 1 додатка 4 до Порядку доповнити новим рядком такого змісту:

“Фотокопія рішення співвласників багатоквартирного будинку про надання згоди на переведення житлових приміщень у нежитлові (у разі реконструкції квартир із зміною їх функціонального призначення) ”.

2. Підпункт 3 пункту 10 Порядку функціонування місць тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2023 р. № 930 “Деякі питання функціонування місць тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб” (Офіційний вісник України, 2023 р., № 85, ст. 4910), викласти в такій редакції:

“3) у разі визнання житлових приміщень місця тимчасового проживання непридатними для проживання у порядку, визначеному законодавством.”.



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