

## Тема 9.

### Житлово-будівельні кооперативи. Молодіжні житлові комплекси

Порядок забезпечення громадян жилими приміщеннями в будинках житлово-будівельних кооперативів і користування ними регламентовано Главою 5 ЖК України. Окремі положення врегульовано Постановою Ради Міністрів Української РСР і Української республіканської Ради професійних спілок «Про затвердження Правил обліку громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу» від 05.06.1985 р.<sup>1</sup> та Постановою Ради Міністрів Української РСР «Про затвердження Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу» від 30.04.1985 р.<sup>2</sup>

Житлово-будівельний кооператив організується з метою забезпечення житлом членів кооперативу і членів їх сімей шляхом будівництва багатоквартирного жилого будинку (будинків), а у випадках, передбачених законодавством, – одно- і двоквартирних жилих будинків садибного типу або багатоквартирного блокованого жилого будинку (будинків) з надвірними будівлями за власні кошти кооперативу з допомогою банківського кредиту, а також для наступної експлуатації та управління цим будинком (будинками).

Житлово-будівельні кооперативи організуються при виконавчих комітетах місцевих Рад, при підприємствах, установах і організаціях. Рішення про організацію кооперативів при підприємствах, установах, організаціях приймаються з урахуванням пропозицій трудових колективів.

До кооперативів, що організуються при виконавчих комітетах місцевих Рад приймаються громадяни, які перебувають у відповідному виконавчому комітеті на обліку бажаючих вступити до кооперативу (у списку осіб, які користуються правом на вступ до кооперативу поза чергою).

До кооперативів, що організуються при підприємствах, установах, організаціях, приймаються працівники цих підприємств, установ, організацій, які перебувають на обліку бажаючих вступити до кооперативу (у списку осіб, які користуються правом на вступ до кооперативу поза чергою), а також інші громадяни у випадках, передбачених законодавством Союзу РСР і Української РСР<sup>3</sup>. У порядку доукомплектування до зазначених кооперативів за направленням виконавчого комітету місцевої Ради народних депутатів можуть бути прийняті громадяни, зазначені в абзаці третьому цього пункту.

Число громадян, які вступають до організованого кооперативу, повинно відповідати кількості квартир у жилому будинку (будинках) кооперативу, запланованому до будівництва.

Згідно п. 4 **Примірного Статуту житлово-будівельного кооперативу** виконавчий комітет місцевої Ради або адміністрація підприємства, установи, організації чи орган кооперативної або іншої громадської організації і профспілковий комітет на підставі заяв громадян, які перебувають на обліку бажаючих вступити до кооперативу (у списку осіб, які користуються правом на вступ до кооперативу поза чергою), з додержанням установленної черговості складають списки громадян, які вступають до даного кооперативу, і членів їх

<sup>1</sup> <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/228-85-%D0%BF#Text>

<sup>2</sup> <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/186-85-%D0%BF#Text>

<sup>3</sup> <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/186-85-%D0%BF#Text>

сімей та проводять загальні збори громадян, на яких приймається рішення про організацію кооперативу.

Рішення зборів про організацію кооперативу, список громадян, які вступають до кооперативу, і членів їх сімей, що виявили бажання оселитися в будинку кооперативу, затверджуються виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті Ради. При цьому, з урахуванням заяв громадян і виходячи з вимог пункту 28 цього Примірного статуту, визначаються типи квартир (однокімнатні, двокімнатні і т. ін.), які надаватимуться вказаним громадянам.

Розподіл квартир між членами кооперативу провадиться перед здачею жилого будинку в експлуатацію.

Після затвердження рішення про організацію житлово-будівельного кооперативу скликаються загальні збори громадян, які вступають до організованого кооперативу, для прийняття статуту кооперативу.

Житлово-будівельний кооператив діє на підставі статуту, прийнятого відповідно до цього Примірного статуту і зареєстрованого у виконавчому комітеті Ради народних депутатів, який затвердив рішення про організацію кооперативу. Зміни і доповнення, що вносяться до статуту кооперативу, також підлягають реєстрації.

З дня реєстрації статуту кооператив набуває прав юридичної особи.

Пунктом 7 Примірного Статуту ЖБК передбачено, що громадяни приймаються до членів житлово-будівельного кооперативу після досягнення ними вісімнадцятирічного віку, а ті, що одружилися або влаштувалися на роботу в передбачених законом випадках до досягнення зазначеного віку, – відповідно з часу одруження або влаштування на роботу. Неповнолітній спадкоємець члена кооперативу, який проживає разом з ним, може бути прийнятий до членів кооперативу з тим, щоб до досягнення ним повноліття його права і обов'язки здійснював опікун (піклувальник).

До членів житлово-будівельного кооперативів приймаються особи віком до 30 років.

До членів кооперативу приймаються громадяни, які постійно проживають у даному населеному пункті і перебувають на обліку бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу або користуються правом позачергового прийому до членів кооперативу.

Громадяни, які перебувають на обліку бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу, приймаються до членів організованого кооперативу в порядку черговості.

Пункт 11 Примірного Статуту ЖБК будівництво жилих будинків житлово-будівельних кооперативів здійснюється за типовими проектами (до яких на замовлення кооперативів вносяться зміни), а також за індивідуальними проектами. При цьому за проською житлово-будівельного кооперативу в проектах передбачається спорудження вбудованих у такі будинки гаражів, спортивних, культурно-побутових і господарських приміщень для потреб і за рахунок коштів членів кооперативу за погодженням у встановленому порядку.

Проектно-кошторисна документація, необхідна для будівництва кооперативного жилого будинку (будинків) і надвірних будівель, розробляється проектними організаціями за рахунок коштів кооперативу за цінами, нормами і в порядку, встановленими для державного житлового будівництва.

Замовником по проектуванню та будівництву кооперативних жилих будинків є виконавчі комітети місцевих Рад народних депутатів, підприємства, установи, організації, при яких організуються житлово-будівельні кооперативи. Технічний нагляд у цих випадках здійснюється в установленому порядку за рахунок коштів, передбачуваних у зведених кошторисних розрахунках вартості будівництва кооперативних жилих будинків.

Контроль за будівництвом жилого будинку (будинків) житлово-будівельного кооперативу здійснюється виконавчим комітетом місцевої Ради народних депутатів, підприємством, установою, організацією, при яких організовано кооператив, і правлінням кооперативу.

Пункт 15 Примірного Статуту ЖБК закріплює, що ЖБК здійснює експлуатацію і ремонт належного йому жилого будинку (будинків) та утримання прибудинкової території за рахунок коштів кооперативу на засадах самооплатності.

Витрати житлово-будівельного кооперативу по технічному обслуговуванню водопровідних, каналізаційних, теплофікаційних та електричних мереж і обладнання в будинку (будинках) відшкодовуються кооперативу підприємствами, які одержують доходи від експлуатації цих мереж і обладнання.

Згідно п. 22 Примірного Статуту ЖБК кошти житлово-будівельного кооперативу складаються з:

- 1) вступних внесків;
- 2) пайових внесків;
- 3) внесків на проведення капітального ремонту жилого будинку (будинків);
- 4) внесків на експлуатацію жилого будинку (будинків) і утримання прибудинкової території;
- 5) інших надходжень.

Особі, прийнятій до членів ЖБК, за рішенням загальних зборів членів кооперативу, затвердженим виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів, надається в безстрокове користування окрема квартира, що складається з однієї чи кількох кімнат, відповідно до кількості членів сім'ї, суми її пайового внеску та граничного розміру жилої площі, передбаченого пунктом 28 цього Примірного статуту.

Заселення квартир у будинку житлово-будівельного кооперативу провадиться за ордерами, що видаються виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів.

Відмову у видачі ордеру може бути оскаржено в судовому порядку.

Надання квартир у будинку житлово-будівельного кооперативу провадиться в межах 13,65 квадратного метра жилої площі на одну особу, але не менше рівня середньої забезпеченості громадян жилою площею в даному населеному пункті. На прохання члена кооперативу йому надається квартира меншого розміру, але вище рівня, встановленого у даному населеному пункті для взяття громадян на квартирний облік.

Квартира, що надається, має бути благоустроєною стосовно до умов даного населеного пункту, відповідати встановленим санітарним і технічним

вимогам. Не допускається заселення однокімнатної квартири (однієї кімнати) особами різної статі, старшими за дев'ять років, крім подружжя.

Квартира надається членові кооперативу на членів його сім'ї, вказаних у заяві про вступ до кооперативу. До цієї заяви включаються члени сім'ї, які перебувають з ним на обліку бажаючих вступити до кооперативу. Крім зазначених осіб, член кооперативу вправі включити до заяви дітей, які народилися після взяття його на облік, і дружину (чоловіка), що пізніше вселилася у жиле приміщення, займане тим з подружжя, що перебуває на обліку. Якщо вселення дружини (чоловіка) у жиле приміщення подружжя, що перебуває на обліку, було неможливим, до заяви може бути включений той з подружжя, що проживає окремо, крім випадків, коли він у даному населеному пункті або в приміській зоні забезпечений жилим приміщенням і не потребує поліпшення житлових умов.

У випадках, якщо жила площа квартири, передбачена прийнятим для будівництва типовим проектом, перевищує для даної сім'ї зазначену в цьому пункті граничну норму, ця квартира члену кооперативу надається за умови, що кількість кімнат не перевищує числа членів сім'ї.

При наявності у члена кооперативу або у будь-кого з членів його сім'ї права на додаткову жилу площу розмір квартири, що надається, визначається з урахуванням такого права. У цьому разі допускається надання квартири з кількістю жилих кімнат, що перевищує число членів сім'ї.

Член ЖБК має право вийти з кооперативу. Громадянин вважається таким, що вийшов з кооперативу, з дня подання про це заяви до правління кооперативу.

Згідно п. 31 Примірного Статуту ЖБК член житлово-будівельного кооперативу має право за згодою загальних зборів членів кооперативу передати свій пай будь-кому з постійно проживаючих з ним членів сім'ї, які досягли вісімнадцятирічного віку або одружилися чи влаштувалися на роботу в передбачених законом випадках до досягнення зазначеного віку.

Пай, який є спільною власністю подружжя, може бути переданий тільки при наявності згоди іншого з подружжя.

Член житлово-будівельного кооперативу вправі за письмовою згодою проживаючих разом з ним членів сім'ї, включаючи тимчасово відсутніх, провести обмін займаного жилого приміщення, з наймачем жилого приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду чи з іншим членом житлово-будівельного кооперативу, в тому числі з проживаючими в іншому населеному пункті, за умови прийому до членів кооперативу особи, яка вселяється у зв'язку з обміном у будинок житлово-будівельного кооперативу.

Члена житлово-будівельного кооперативу може бути виключено з кооперативу з підстав, передбачених п. 50 Примірного статуту ЖБК.

Член житлово-будівельного кооперативу, виключений з кооперативу, втрачає право користування квартирою в будинку кооперативу і при відмові звільнити її підлягає виселенню в судовому порядку без надання іншого жилого приміщення. В такому ж порядку виселяється член кооперативу, який одержав інше жиле приміщення в будинку цього кооперативу, а також вибулий з кооперативу (в тому числі у зв'язку з одержанням жилого приміщення в будинку

державного або громадського житлового фонду або в будинку іншого кооперативу), крім випадку передачі паю членові сім'ї.

Особі, яка вибула з житлово-будівельного кооперативу, повертається внесена нею сума паєнагромодження (п. 53 Примірного Статуту ЖБК).

**Статтею 384 ЦК України** закріплено, що будинок, споруджений або придбаний житлово-будівельним (житловим) кооперативом, є його власністю.

Член житлово-будівельного (житлового) кооперативу має право володіння і користування, а за згодою кооперативу – і розпоряджання квартирою, яку він займає в будинку кооперативу, якщо він не викупив її.

**Але найголовніше, згідно ч. 3 ст. 384 ЦК України, у разі викупу квартири, член житлово-будівельного (житлового) кооперативу стає її власником.**

Під житловим та житлово-будівельним кооперативом визнається добровільне об'єднання громадян та (або) юридичних осіб на підставі членства з метою задоволення потреби громадян у житлі, а також управління жилими і нежилими приміщеннями в кооперативному будинку.

**Статут** кооперативу є основним правовим документом, що регулює його поточну діяльність. Статут житлового та житлово-будівельного кооперативу повинен містити такі відомості: а) його тип (житлово будівельний чи житловий), вичерпний перелік видів діяльності; б) склад засновників; в) умови і порядок вступу до кооперативу та виходу чи виключення з нього; г) права і обов'язки членів кооперативу; ґ) порядок встановлення розмірів і сплати внесків та паїв членами кооперативу та відповідальність за порушення зобов'язань щодо їх сплати; д) порядок формування, використання та розпорядження майном кооперативу; е) порядок розподілу його доходу та покриття збитків; є) порядок реорганізації і ліквідації кооперативу та вирішення пов'язаних із цим майнових питань; ж) умови і порядок повернення паю тощо.

Вважаємо, що не потрібно відмовлятися від житлової кооперації, яка повинна отримати новий зміст.

Вищим органом управління житлового і житлово-будівельного кооперативу є загальні збори членів кооперативу, які: а) затверджують статут кооперативу; б) утворюють органи управління та контролю за діяльністю кооперативу; в) визначають порядок розподілу доходу; г) визначають розміри вступного внеску та паїв; ґ) визначають порядок формування та використання фондів кооперативу; д) приймають рішення щодо володіння, користування та розпоряджання нежилими приміщеннями та про реорганізацію, ліквідацію кооперативу.

Важливою особливістю житлово-будівельних кооперативів є те, що кожний член кооперативу має один голос незалежно від розміру квартири і це право не може бути передано іншій особі. У свою чергу, кооператив як юридична особа є власником будівель, споруд, грошових та майнових внесків його членів, а також іншого майна, придбаного на підставах, не заборонених законом. Слід сприйняти те, що: володіння, користування та розпоряджання майном кооперативу здійснюють органи управління кооперативу відповідно до їх компетенції, визначеної статутом кооперативу.

Право власності членів кооперативу-фізичних осіб незалежне від права власності кооперативу. Кооператив відповідає за своїми зобов'язаннями тільки належним йому майном, а не майном його членів. Порядок покриття завданих кооперативом збитків визначається його статутом. Кооператив не несе відповідальності за зобов'язаннями своїх членів, а його члени - за зобов'язаннями кооперативу. Членство в кооперативі припиняється у разі: добровільного виходу з нього; несплати внесків у порядку, визначеному статутом кооперативу; смерті члена кооперативу-фізичної особи; ліквідації члена кооперативу юридичної особи; припинення діяльності кооперативу. Припинення діяльності кооперативу здійснюється шляхом ліквідації та реорганізації. У разі реорганізації права та обов'язки кооперативу переходять до його правонаступників.

Стаття 5 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» не визначає підстав для реорганізації, а тільки встановлює, що реорганізація кооперативу проводиться за рішенням загальних зборів ЖБК.

Законодавством України не передбачено підстав для ліквідації житлово-будівельного кооперативу, а тільки передбачено порядок дій за рішенням загальних зборів членів кооперативу або зборів уповноважених; за рішенням суду ліквідаційна комісія проводить ліквідацію кооперативу у порядку, встановленому статтями 110-112 Цивільного кодексу України. Проте власність житлово-будівельних і житлових кооперативів є недоторканою, охороняється законом і тому забороняється використання житла кооперативних організацій на цілі, не пов'язані з їх статутною діяльністю. Тому примусовий порядок ліквідації кооперативів прямо суперечить приватноправовим засадам управління приватним житловим фондом багатоквартирних будинків.

Прийом громадян до членів житлово-будівельного кооперативу має свої особливості, оскільки до членів житлово-будівельного кооперативу приймаються особи, які постійно проживають у даному населеному пункті й перебувають на обліку бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу або користуються правом позачергового прийому до членів кооперативу, а також інші громадяни.

Громадяни, які перебувають на обліку бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу, приймаються у члени організованого кооперативу в порядку черговості, яка визначається за часом взяття на облік бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу (включення до списків осіб, які користуються правом першочергового вступу до кооперативу). До членів молодіжних житлово-будівельних кооперативів приймаються громадяни до 30 років, які мають право на вступ до нових кооперативів, з додержанням черговості між ними. Громадяни, яких включено до затвердженого списку осіб, що вступають до організованого житлово-будівельного кооперативу, вважаються членами цього кооперативу з дня реєстрації статуту, а громадяни, яких прийнято до діючого житлово-будівельного кооперативу, - з дня затвердження виконавчим органом районної, міської, районної в місті ради рішення загальних зборів членів кооперативу про прийом до кооперативу. Заселення квартир у будинку житлово-

будівельного кооперативу провадиться за ордерами, що видаються виконавчим органом районної, міської, районної в місті ради. Особі, прийнятій у члени житлово будівельного кооперативу, за рішенням загальних зборів членів кооперативу, затвердженим виконавчим органом районної, міської, районної в місті ради, надається в безстрокове користування окрема квартира, що складається з однієї чи кількох кімнат, відповідно до кількості членів сім'ї, суми її пайового внеску та граничного розміру жилої площі.

Квартира, що надається, має бути благоустроєною відповідно до умов даного населеного пункту, відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам. Не допускається заселення однокімнатної квартири (однієї кімнати) особами різної статі, старшими за дев'ять років, крім подружжя. Квартира надається членові кооперативу на членів його сім'ї, вказаних у заяві про вступ до кооперативу. До цієї заяви включаються члени сім'ї, які перебувають з ним на обліку бажаючих вступити до кооперативу. Права і обов'язки членів житлово-будівельного кооперативу та членів їх сімей мають свої особливості. Член житлово-будівельного кооперативу володіє, користується і розпоряджається квартирою і має право щодо неї вчиняти будь-які дії відповідно до законодавства про житлово будівельні кооперативи. користування Він зобов'язаний дотримуватися правил приміщеннями жилих будинків і прибудинковими територіями, є співвласником на праві спільної (загальнопайової) власності допоміжних приміщень будинку, його конструктивних елементів і технічного обладнання, що знаходиться у спільному користуванні. Частка кожного власника квартири у майні, що перебуває у спільному користуванні, пропорційна частці площі квартири, що йому належить, у загальній площі. Примірним статутом житлово-будівельного кооперативу, затвердженим постановою Ради Міністрів УРСР від 30 квітня 1984 р. № 186, передбачено, що власником кооперативної квартири є кооператив. Члени останнього мають право користуватися квартирою і у разі вибуття з нього - отримати пайові внески.

Відповідно до Цивільного кодексу та Закону України «Про власність» власником квартири є громадянин, який повністю вніс свій пайовий внесок за квартиру, надану йому в користування, це житло може бути об'єктом приватної власності. Тому для того щоб набути право розпорядження кооперативною квартирою як об'єкта приватної власності, необхідно обов'язково зареєструвати належне право власності в бюро технічної інвентаризації за місцем проживання.

Для цього надається довідка про сплату повністю пайового внеску і про членство в кооперативі. Реєстраційне посвідчення про право власності на квартиру видається після повної виплати пайового внеску. Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства про житлово-будівельні кооперативи» від 18 вересня 1987 р. № 9 визначає, що згідно зі ст. 15 Закону України «Про власність» член ЖБК, який повністю вніс свій пайовий внесок за квартиру, надану йому в користування, набуває право власності на квартиру і вправі розпоряджатись нею на свій розсуд - продавати, заповідати, обмінювати, в тому числі на інше жиле приміщення у будинку державного або громадського житлового фонду чи іншого ЖБК, на жилий будинок (частину будинку), що належить громадянину на праві власності, і вчиняти щодо неї інші угоди, не заборонені законом. Виходячи з цього особа, якій відчужена членом ЖБК квартира, має переважне право на вступ до цього

кооперативу. У ст. 5 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначено, що житлово-будівельні кооперативи, члени яких повністю розрахувалися за надані їм на будівництво кредити, можуть бути реорганізовані у об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Особливості створення та діяльності **МЖК** визначені Законом України «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні», постановою Кабінету Міністрів України «Про вдосконалення шляхів розвитку молодіжного житлового будівництва» від 28 жовтня 1996 р. № 1300 та Положенням про молодіжний житловий комплекс, постановою Кабінету Міністрів України «Про Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» від 26 жовтня 2000 р. № 1604, постановою Кабінету Міністрів України «Про вдосконалення організаційної та фінансової діяльності Фонду сприяння молодіжному житловому будівництву при Державному комітеті у справах сім'ї та молоді» від 17 травня 1999 р. № 825.

Відповідно до Концепції державної житлової політики і Закону України «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні» від 05.02.1993 р.<sup>4</sup> Кабінет Міністрів України своєю Постановою від 28 жовтня 1996 року № 1300 «Про вдосконалення шляхів розвитку молодіжного житлового будівництва»<sup>5</sup> затвердив Положення про молодіжний житловий комплекс, відповідно до якого Молодіжним житловим комплексом (МЖК) визнається підприємство чи організація незалежно від форм власності, що виконує функції замовника і забудовника житлових будинків, об'єктів соціально-культурного, побутового, спортивно-оздоровчого призначення для задоволення житлових, соціально-економічних потреб молодих сімей, які потребують поліпшення житлових умов, надання житлово-комунальних та інших послуг.

Метою створення МЖК є прискорення вирішення житлових та соціальних проблем молоді. МЖК здійснює будівництво, реконструкцію, капітальний ремонт і утримання житла, об'єктів соціально-культурного, побутового, спортивно-оздоровчого, а також виробничого і торговельного призначення; створює підприємства, заклади з надання житлово-комунальних, побутових, спортивно-оздоровчих та інших послуг.

МЖК здійснює свою діяльність на принципах господарського розрахунку, самоокупності та самофінансування.

Головним принципом діяльності МЖК у ринкових умовах є забезпечення розв'язання житлових проблем молодих сімей шляхом залучення їх праці, коштів і сприяння держави у цій справі через механізм надання молодим сім'ям пільгових довготермінових кредитів та одноразових безвідплатних субсидій на будівництво житла.

МЖК відповідно до покладених на нього завдань:

1) проводить підготовчу роботу щодо створення молодіжних об'єднань, фінансового, проектно-кошторисного та організаційного забезпечення будівництва і реконструкції об'єктів;

<sup>4</sup> Відомості Верховної Ради України (ВВР). 1993. № 16. Ст. 167.

<sup>5</sup> <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1300-96-%D0%BF#Text>

2) здійснює будівництво, реконструкцію, капітальний ремонт і утримання житла, об'єктів соціально-культурного, побутового, спортивно-оздоровчого, а також виробничого і торговельного призначення;

3) сприяє розвитку ринкових відносин у сфері будівництва і експлуатації житла та інших об'єктів МЖК;

4) створює додаткові робочі місця для молоді та інших малозабезпечених верств населення шляхом створення підприємств, закладів з надання житлово-комунальних, побутових, спортивно-оздоровчих та інших послуг;

5) запроваджує нові форми надання житлово-комунальних послуг та залучення громадян до участі в утриманні, використанні та відновленні наявного житлового фонду;

6) вивчає та запроваджує вітчизняний та зарубіжний досвід комплексного розв'язання соціально-побутових, економічних та житлових проблем молоді;

7) розробляє та вживає заходів до реалізації затверджених програм поліпшення житлових та соціально-побутових умов молоді шляхом залучення наявних і нетрадиційних джерел фінансування будівництва, експлуатації та відновлення об'єктів МЖК; залучення можливостей підприємств, установ і організацій регіонів, а також військових частин для надання допомоги у встановленому порядку в будівництві зазначених об'єктів;

8) здійснює організацію будівельного та експлуатаційного процесу, залучає робітників на додаткові робочі місця та проводить їх навчання;

9) залучає до виконання робіт спеціалізовані організації чи проводить їх власними силами.

Джерелами фінансування будівництва МЖК є:

кошти громадян та молодих сімей;

державні пільгові довготермінові кредити молодим сім'ям на будівництво житла;

цільові безвідплатні субсидії;

кошти підприємств незалежно від форм власності;

доходи, одержані від провадження господарської діяльності;

доходи, одержані від випуску і розміщення цінних паперів і житлових облігацій;

кредити іноземних банків і кошти окремих інвесторів;

кошти державного та місцевого бюджетів;

іпотечні та банківські кредити;

кошти від часткового звільнення від обов'язкових платежів і зборів у місцеві бюджети;

інші джерела, в тому числі нетрадиційні, що не суперечать законодавству України.

За домовленістю між інвесторами, замовниками (громадянами) та підприємствами що здійснюють будівництво, а також підприємствами-пайовиками встановлюються обсяги, норми і терміни трудової та фінансової участі громадян у будівництві об'єктів МЖК.

Згідно п. 10 Положення про МЖК квартира в МЖК надається тільки після повного завершення робіт, передбачених трудовою програмою чи угодою.

Норму трудової чи іншої участі можуть виконувати члени сім'ї громадянина, який є замовником житла в МЖК.

Прийняття об'єктів МЖК в експлуатацію провадиться державною приймальною комісією з обов'язковою участю представників МЖК. Збудовані житлові будинки та інші об'єкти можуть передаватися власниками у повне господарське відання або в оперативне управління МЖК.

Надання квартир у будинках МЖК здійснюється відповідно до укладених договорів з урахуванням виконання норми трудової чи фінансової участі. При цьому, якщо замовник житла сплатив вартість квартири, йому в установленому порядку видається свідоцтво власника квартири і обов'язково укладається договір про вступ до об'єднання (товариства) співвласників багатоквартирного житлового будинку МЖК (п. 12).

Замовник житла, який скористався державним довготерміновим пільговим кредитом, свої відносини з кредитором формує на основі укладання кредитної угоди, після виконання якої видається свідоцтво власника квартири (п. 15).

Для утримання основних фондів МЖК, задоволення соціально-економічних потреб молодих сімей і надання їм житлово-комунальних та інших послуг місцеві органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування здійснюють обов'язкове безплатне реєстрування об'єднань (товариств) співвласників багатоквартирних будинків МЖК.