

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 2 липня 2025 р. № 796

ПОРЯДОК
реалізації експериментального проекту щодо створення
фонду муніципального (соціального) орендного житла
та надання його в оренду

1. Цей Порядок визначає механізм реалізації експериментального проекту щодо створення фонду муніципального (соціального) орендного житла та надання його в оренду (далі — експериментальний проект).

2. У цьому Порядку терміни вживаються в такому значенні:

1) фонд муніципального (соціального) орендного житла — сукупність квартир у багатоквартирних житлових будинках, збудованих у рамках експериментального проекту;

2) оператор житла — юридична особа комунальної форми власності, яка здійснює управління муніципальним (соціальним) орендним житлом або будівництво та управління таким житлом;

3) орендар муніципального (соціального) орендного житла — особа, що є громадянином України, якій надано в користування квартиру із фонду муніципального (соціального) орендного житла в рамках реалізації експериментального проекту та з якою укладено договір оренди муніципального (соціального) орендного житла відповідно до цього Порядку;

4) отримувач муніципального (соціального) орендного житла — особа, що є громадянином України, яка відповідає вимогам, встановленим цим Порядком, і претендує на отримання для проживання квартири із фонду муніципального (соціального) орендного житла в рамках експериментального проекту;

5) муніципальне (соціальне) орендне житло — квартира в багатоквартирному житловому будинку, збудована в рамках експериментального проекту, що включена до фонду муніципального (соціального) орендного житла.

Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Законах України “Про місцеве самоврядування в Україні”, “Про житлово-комунальні послуги” і “Про регулювання містобудівної діяльності”.

3. Метою експериментального проекту є створення фонду муніципального (соціального) орендного житла та запровадження механізму надання такого житла в оренду на території України (крім тимчасово окупованих Російською Федерацією територій, включених до

переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінрозвитку, для яких не визначена дата завершення тимчасової окупації).

4. Строк реалізації експериментального проекту становить два роки.

5. Координаторами експериментального проекту є Мінрозвитку та Агентство відновлення.

6. Незалежний нагляд за використанням коштів, спрямованих на створення фонду муніципального (соціального) орендного житла та надання його в оренду, здійснюється партнером із розвитку (або уповноваженим ним виконавцем), якого залучає Мінрозвитку на підставі відповідної угоди (меморандуму).

7. Учасниками експериментального проекту є:

Мінрозвитку;

Агентство відновлення;

служби відновлення та розвитку інфраструктури в областях;

органи місцевого самоврядування (за згодою);

військові адміністрації населених пунктів, начальники яких здійснюють повноваження голів органів місцевого самоврядування відповідного населеного пункту (далі — військові адміністрації населених пунктів).

Орган місцевого самоврядування/військова адміністрація населеного пункту дає згоду на участь у реалізації експериментального проекту шляхом прийняття відповідного рішення та підписання угоди (меморандуму) про участь у реалізації експериментального проекту із Мінрозвитку та Агентством відновлення.

Для участі в експериментальному проекті органи місцевого самоврядування/військові адміністрації населених пунктів надсилають в електронній або паперовій формі звернення до Агентства відновлення із зазначенням інформації:

про наявність земельної ділянки для будівництва муніципального (соціального) орендного житла із можливістю зміни її цільового призначення (у разі необхідності);

про наявність містобудівної документації на місцевому рівні, зокрема діючого генерального плану населеного пункту та/або комплексного плану просторового розвитку території громади, що включає в себе резерв під проектну багатоквартирну житлову забудову;

про наявність інфраструктури (розташування земельної ділянки в зоні доступності до об'єктів соціальної інфраструктури, зокрема закладів загальної середньої освіти, дошкільних установ, медичних закладів,

громадського транспорту, закладів соціального захисту населення та адміністративних установ);

про наявність інженерних комунікацій для підключення об'єкта будівництва до електропостачання, водопостачання, газопостачання, водовідведення та електронних комунікаційних мереж;

про наявність можливостей для співфінансування будівництва із місцевого бюджету або готовність залучати інші джерела фінансування, зокрема міжнародні гранти, кошти донорів, інвестиції;

про кількість внутрішньо переміщених осіб та інших категорій осіб, які проживають у відповідній територіальній громаді та перебувають на соціальному квартирному обліку або обліку громадян, що потребують надання житлового приміщення із фондів житла, призначеного для тимчасового проживання відповідно до постанов Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 р. № 422 “Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання” (Офіційний вісник України, 2004 р., № 14, ст. 970) і від 29 квітня 2022 р. № 495 “Деякі заходи з формування фондів житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб” (Офіційний вісник України, 2022 р., № 39, ст. 2083).

8. Джерелами фінансування експериментального проекту є кошти місцевих бюджетів, а також у разі залучення кредитні і грантові кошти, кошти міжнародної технічної допомоги в рамках програм допомоги і грантів урядів іноземних держав, міжнародних організацій, донорських установ, інші джерела, не заборонені законодавством.

З метою підготовки та реалізації публічних інвестиційних проектів і виконання програм публічних інвестицій у рамках експериментального проекту публічні інвестиції залучаються відповідно до вимог Бюджетного кодексу України.

Співфінансування із місцевих бюджетів передбачається для сплати податку на додану вартість на розроблення проектної документації, закупівлю послуг технічного нагляду в розмірі не більше одного відсотка загальної кошторисної вартості.

Муніципальне (соціальне) орендне житло, побудоване в рамках експериментального проекту, — об'єкти комунальної власності, що використовуються виключно з метою надання такого житла в оренду відповідно до умов експериментального проекту.

Муніципальне (соціальне) орендне житло, побудоване в рамках експериментального проекту, не підлягає піднайму, приватизації, продажу, даруванню, викупу та заставі.

9. Для реалізації експериментального проекту Агентство відновлення:

1) рекомендує органам місцевого самоврядування/військовим адміністраціям населених пунктів перелік проектів повторного використання у будівництві для використання під час будівництва муніципального (соціального) орендного житла та забезпечує оприлюднення такого переліку у формі відкритих даних на Єдиному державному веб-порталі відкритих даних;

2) забезпечує проведення моніторингу за станом реалізації експериментального проекту та інформування Мінрозвитку щокварталу.

10. Органи місцевого самоврядування/військові адміністрації населених пунктів є замовниками будівництва муніципального (соціального) орендного житла.

Для реалізації експериментального проекту органи місцевого самоврядування/військові адміністрації населених пунктів забезпечують:

формування переліку потреб територіальної громади в муніципальному (соціальному) орендному житлі із урахуванням абзацу чотирнадцятого пункту 7 цього Порядку;

реалізацію прав і виконання обов'язків замовника будівництва муніципального (соціального) орендного житла;

будівництво муніципального (соціального) орендного житла;

визначення операторів житла, що провадять діяльність на території відповідної територіальної громади;

здійснення заходів із відведення земельних ділянок для нового будівництва муніципального (соціального) орендного житла;

організацію та проведення закупівель товарів, робіт і послуг, необхідних для забезпечення нового будівництва муніципального (соціального) орендного житла;

підключення об'єкта будівництва муніципального (соціального) орендного житла до інженерних мереж і в разі наявної можливості до електронних комунікаційних мереж;

надання муніципального (соціального) орендного житла отримувачам муніципального (соціального) орендного житла;

формування переліку муніципального (соціального) орендного житла;

застосування проектів повторного використання у будівництві, рекомендованих Агентством відновлення, або проектних рішень для повторного використання у будівництві чи проектів, реалізованих на території відповідної територіальної громади.

11. Будівництво муніципального (соціального) орендного житла в рамках експериментального проекту здійснюється відповідно до законодавства.

Органи місцевого самоврядування/військові адміністрації населених пунктів виконують функції замовника будівництва муніципального (соціального) орендного житла безпосередньо або можуть доручити вчинення дій, спрямованих на виконання функцій замовника будівництва, на підставі та в межах, встановлених договором доручення, відповідно до законодавства.

12. Закупівля товарів, робіт і послуг у рамках реалізації експериментального проекту здійснюється відповідно до закону.

13. Муніципальне (соціальне) орендне житло має відповідати вимогам будівельних норм, зокрема вимогам ДБН В.2.2-15:2019 “Житлові будинки. Основні положення” до житла II категорії, ДБН В.2.2-40:2018 “Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення” і мати у своєму складі протирадіаційні укриття та/або споруди подвійного призначення із захисними властивостями протирадіаційних укриттів згідно з вимогами ДБН В.2.2-5:2023 “Захисні споруди цивільного захисту”.

У муніципальному (соціальному) орендному житлі, побудованому в рамках експериментального проекту, внутрішні опоряджувальні роботи виконуються в повному обсязі.

Органи місцевого самоврядування/військові адміністрації населених пунктів можуть встановлювати додаткові вимоги до муніципального (соціального) орендного житла.

14. Проектна документація на будівництво муніципального (соціального) орендного житла може розроблятися із застосуванням проектів повторного використання у будівництві або проектних рішень для повторного використання у будівництві. Розроблення проектної документації та здійснення експертизи в цьому випадку проводиться відповідно до Порядку розроблення, здійснення експертизи та застосування проектів повторного використання у будівництві, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14 жовтня 2022 р. № 1160 (Офіційний вісник України, 2022 р., № 83, ст. 5108).

15. Отримувачі муніципального (соціального) орендного житла мають відповідати одночасно всім зазначеним критеріям:

1) не мають власного житлового приміщення загальною площею більше ніж 13,65 кв. метра на кожну особу із складу сім'ї, розташованого на території, не включений до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінрозвитку, для яких не визначена дата завершення бойових дій (припинення можливості бойових дій) або тимчасової окупації, чи в яких житлове приміщення незалежно від розміру загальної площі

знищено або пошкоджено (до ступеня, непридатного для проживання) і відомості про таке приміщення внесено до Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, або щодо такого приміщення наявні акт комісійного обстеження об'єкта, пошкодженого внаслідок збройної агресії Російської Федерації, та/або звіт із технічного обстеження, складені відповідно до Порядку виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 2022 р. № 473 (Офіційний вісник України, 2022 р., № 37, ст. 1981);

2) у складі сім'ї є особи, які працюють/служать та/або зареєстровані як фізична особа — підприємець/перебувають на обліку фізичних осіб, які провадять незалежну професійну діяльність, і провадять відповідну діяльність не менше шести місяців; а також особи, які не працюють/не служать або які зареєстровані в Державній службі зайнятості як безробітні чи перебувають на обліку як такі, що шукають роботу, і мають дохід за інформацією ДПС, Пенсійного фонду України, Державної служби зайнятості;

3) середньомісячний сукупний дохід сім'ї є меншим від суми, визначеної за формулою:

$$Д = Всер \times Крег \times Snорм \times Кс \times Кд,$$

де Д — максимальний розмір середньомісячного сукупного доходу сім'ї, гривень;

Всер — середній розмір орендної плати за 1 кв. метр муніципального (соціального) орендного житла, гривень;

Крег — коригувальний коефіцієнт, який враховує відмінність розмірів орендної плати за 1 кв. метр залежно від регіонального розташування квартири, наведений у додатку 1;

Snорм — нормативна площа муніципального (соціального) орендного житла на 1 особу, яка становить 13,65 кв. метра загальної площі на одну особу;

Кс — кількість членів сім'ї;

Кд — коефіцієнт дохідності, що дорівнює 3.

Середній розмір орендної плати за 1 кв. метр муніципального (соціального) орендного житла визначається шляхом ділення плати за оренду однокімнатної квартири по Україні, за даними Держстату станом на січень поточного року, які оприлюднюються на офіційному веб-сайті Держстату, на соціальну норму житла, встановлену в розмірі 35,22 кв. метра.

Період, за який враховуються доходи, становить шість місяців, що передує місяцю, в якому розглядається питання про встановлення відповідності критеріям.

Під час обчислення середньомісячного сукупного доходу не враховується щорічна державна грошова допомога, яку отримує особа або один із членів її сім'ї, щодо якої встановлено факт позбавлення особистої свободи внаслідок збройної агресії проти України.

Розрахунок середньомісячного доходу для осіб, які отримували хоча б один із таких видів доходу, як: стипендія, допомога при народженні (усиновленні) дитини, допомога особам з інвалідністю з дитинства та дітям з інвалідністю, допомога по догляду за особами з інвалідністю I і II групи внаслідок психічного розладу, допомога особам, які не мають права на пенсію, особам з інвалідністю, тимчасова державна соціальна допомога непрацюючій особі, яка досягла загального пенсійного віку, але не набула права на пенсійну виплату, державна соціальна допомога малозабезпеченій сім'ї, — здійснюється шляхом ділення загальної суми сукупного доходу за період, за який враховуються доходи, на кількість місяців, у яких його отримано.

У разі коли на час встановлення відповідності критерію допустимого середньомісячного сукупного доходу сім'ї особа є непрацюючим пенсіонером, що в останньому місяці періоду, за який враховуються доходи, не мав інших доходів, крім пенсії, її середньомісячний сукупний дохід розраховується із урахуванням розміру нарахованої пенсії за місяць, що передує місяцю, попередньому до місяця встановлення відповідності такому критерію.

До середньомісячного сукупного доходу осіб враховуються доходи відповідно до Порядку обчислення середньомісячного сукупного доходу сім'ї (домогосподарства) для усіх видів державної соціальної допомоги, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 липня 2020 р. № 632 “Деякі питання виплати державної соціальної допомоги” (Офіційний вісник України, 2020 р., № 61, ст. 1981).

Члени сім'ї визначаються відповідно до Бюджетного кодексу України та Сімейного кодексу України.

16. Отримувачами муніципального (соціального) орендного житла можуть бути:

1) за соціальною ознакою:

внутрішньо переміщені особи;

особи, що зазнали домашнього насильства або жорстокого поводження в сім'ї (крім особи кривдника) та можуть підтвердити цей факт;

діти-сироти та діти, позбавлені батьківського піклування, після завершення перебування у відповідних закладах для таких дітей, дитячому

будинку сімейного типу, прийомній сім'ї або завершення строку піклування над такими дітьми, а також особи з їх числа — у разі відсутності в них у власності житла;

дитячі будинки сімейного типу та прийомні сім'ї;

багатодітні сім'ї;

сім'ї з дітьми до 3-х років;

особи з інвалідністю (разом із членами їх сімей) та сім'ї, у складі яких є дитина/діти з інвалідністю;

особи, які за станом здоров'я потребують постійного стороннього догляду, підтриманого проживання, або мають у складі сім'ї таку особу;

2) ветерани війни (разом із членами їх сімей):

учасники бойових дій відповідно до пунктів 19—25 частини першої статті 6 Закону України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту”;

особи з інвалідністю внаслідок війни відповідно до абзацу третього пункту 4 і пунктів 11—16 частини другої статті 7 Закону України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту”;

3) члени сімей загиблих (померлих) Захисників та Захисниць України;

4) особи, щодо яких встановлено факт позбавлення особистої свободи внаслідок збройної агресії проти України, після їх звільнення або мають у складі сім'ї таку особу;

5) особи за професійною ознакою:

медичні працівники закладів охорони здоров'я державної або комунальної форми власності, що розташовані на території відповідної територіальної громади;

педагогічні, науково-педагогічні, наукові працівники закладів освіти державної або комунальної форми власності, що розташовані на території відповідної територіальної громади;

працівники підприємств житлово-комунального господарства державної або комунальної форми власності, що розташовані на території відповідної територіальної громади;

соціальні працівники;

військовослужбовці.

Внутрішньо переміщені особи є отримувачами муніципального (соціального) орендного житла в межах території перебування на обліку в Єдиній інформаційній базі даних про внутрішньо переміщених осіб.

Для участі в експериментальному проєкті внутрішньо переміщені особи та інші категорії осіб (крім осіб, які потребують соціальних послуг з

догляду, підтриманого проживання), зазначені в цьому пункті, не повинні одержувати допомогу на проживання внутрішньо переміщеним особам відповідно до Порядку надання допомоги на проживання внутрішньо переміщеним особам, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20 березня 2022 р. № 332 “Деякі питання виплати допомоги на проживання внутрішньо переміщеним особам” (Офіційний вісник України, 2022 р., № 26, ст. 1418; 2023 р., № 69, ст. 3990), зокрема шляхом відмови від такої допомоги, або отримувати грошову компенсацію за найм (оренду) житлових приміщень відповідно до Порядку виплати грошової компенсації особам, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України, за найм (оренду) ними житлових приміщень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 7 березня 2025 р. № 252 “Деякі питання виплати грошової компенсації особам, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України, за найм (оренду) ними житлових приміщень” (Офіційний вісник України, 2025 р., № 28, ст. 1849).

17. Органами місцевого самоврядування/військовими адміністраціями населених пунктів із урахуванням вимог законодавчих актів можуть додатково до зазначених у пункті 16 цього Порядку визначатися інші категорії осіб — отримувачів муніципального (соціального) орендного житла, яким воно може надаватися в оренду виходячи із потреби територіальних громад. До цих категорій застосовуються критерії, визначені пунктом 15 цього Порядку.

18. Орган місцевого самоврядування/військова адміністрація населеного пункту проводить аналіз потреб у забезпеченні муніципальним (соціальним) орендним житлом внутрішньо переміщених осіб та інших категорій осіб, які відповідають вимогам цього Порядку, для встановлення пріоритету надання такого житла із урахуванням:

строку, протягом якого внутрішньо переміщені особи та інші категорії осіб перебувають на обліку у виконавчому органі для отримання житла;

належності до категорії або кількох категорій, визначених пунктом 16 цього Порядку.

У разі коли отримувачами муніципального (соціального) орендного житла є особи, які відповідають одночасно кільком категоріям, визначеним пунктом 16 цього Порядку, то пріоритетне право на отримання такого житла має особа, що сукупно має найбільшу кількість таких відповідностей.

У разі коли отримувачі муніципального (соціального) орендного житла одночасно відповідають одній і тій самій категорії або однаковій кількості категорій, визначених пунктом 16 цього Порядку, пріоритет для отримання муніципального (соціального) орендного житла має особа, строк перебування якої на соціальному квартирному обліку або обліку громадян, що потребують надання житлового приміщення із фондів житла, призначеного для тимчасового проживання, у територіальній громаді (адміністративно-територіальній одиниці) є більш тривалим.

Інформація про перелік муніципального (соціального) орендного житла та надання такого житла в оренду оприлюднюється на офіційних веб-сайтах органів місцевого самоврядування/військових адміністрацій населених пунктів, операторів житла із дотриманням вимог законодавства про захист персональних даних не пізніше п'яти робочих днів з дати укладення договору оренди муніципального (соціального) орендного житла, а також у формі відкритих даних на Єдиному державному веб-порталі відкритих даних.

19. Орган місцевого самоврядування/військова адміністрація населеного пункту та/або оператор житла визначає відповідність внутрішньо переміщених осіб та інших категорій осіб вимогам цього Порядку на підставі:

1) копій документів, що посвідчують особу та підтверджують громадянство України повнолітніх членів сім'ї;

2) у разі відсутності в документах, що посвідчують особу та підтверджують громадянство України, відомостей про задеклароване/зареєстроване місце проживання — витягу із реєстру територіальної громади (крім осіб, місце проживання яких зареєстроване на територіях активних бойових дій або тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінрозвитку, для яких не визначена дата завершення бойових дій (припинення можливості бойових дій) або тимчасової окупації);

3) копії реєстраційного номера облікової картки платника податків (не подається фізичними особами, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідному контролюючому органу і мають відмітку в паспорті);

4) копії документа, що підтверджує право власності або користування житлом (крім випадків, коли таке право власності або користування зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно) (крім житла, розташованого на тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінрозвитку, для яких не визначена дата завершення тимчасової окупації);

5) відомостей про трудову діяльність із реєстру застрахованих осіб Державного реєстру загальнообов'язкового державного соціального страхування та відомостей із Державного реєстру фізичних осіб — платників податків про суми виплачених доходів та нарахованих податків і зборів отримувача муніципального (соціального) орендного житла та

повнолітніх членів його сім'ї, а також інших документів, що підтверджують доходи;

6) документів, що підтверджують родинні стосунки між отримувачем муніципального (соціального) орендного житла та членами його сім'ї;

7) копії довідок про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 1 жовтня 2014 р. № 509 “Про облік внутрішньо переміщених осіб” (Офіційний вісник України, 2014 р., № 81, ст. 2296; 2015 р., № 70, ст. 2312) отримувача та членів його сім'ї (подається внутрішньо переміщеними особами);

8) копії довідки медико-соціальної експертної комісії про встановлення групи інвалідності або витягу із рішення експертної команди з оцінювання повсякденного функціонування особи (для осіб з інвалідністю — подається в разі потреби);

9) копії медичного висновку про дитину з інвалідністю віком до 18 років (у разі потреби);

10) витягу із Єдиного державного реєстру випадків домашнього насильства та насильства за ознакою статі (у разі потреби);

11) електронного посвідчення ветерана, що підтверджує статус учасника бойових дій, особи з інвалідністю внаслідок війни, члена сім'ї загиблого (померлого) Захисника чи Захисниці України, або копії посвідчення встановленого зразка згідно з додатком 2 до постанови Кабінету Міністрів України від 12 травня 1994 р. № 302 “Про порядок виготовлення та видачі посвідчень і нагрудних знаків ветеранів” (ЗП України, 1994 р., № 9, ст. 218; Офіційний вісник України, 2018 р., № 68, ст. 2294; 2025 р., № 48, ст. 3286), або витягу із Єдиного державного реєстру ветеранів війни, оформленого відповідно до вимог пункту 15 Положення про Єдиний державний реєстр ветеранів війни, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14 серпня 2019 р. № 700 (Офіційний вісник України, 2019 р., № 66, ст. 2262).

20. Електронна інформаційна взаємодія, передбачена цим Порядком, здійснюється засобами системи електронної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів “Трембіта” відповідно до вимог Порядку електронної (технічної та інформаційної) взаємодії, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 8 вересня 2016 р. № 606 “Деякі питання електронної взаємодії електронних інформаційних ресурсів” (Офіційний вісник України, 2016 р., № 73, ст. 2455; 2021 р., № 52, ст. 3216; 2023 р., № 11, ст. 721).

У разі відсутності технічної можливості для передачі даних із використанням системи електронної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів “Трембіта” електронна інформаційна взаємодія суб'єктів електронної взаємодії здійснюється із використанням інших інформаційно-комунікаційних систем із дотриманням вимог щодо захисту

інформації відповідно до статті 8 Закону України “Про захист інформації в інформаційно-комунікаційних системах”.

У разі відсутності технічної можливості для передачі даних із використанням систем, передбачених абзацами першим і другим цього пункту, або відсутності відомостей, необхідних для підтвердження відповідності отримувачів муніципального (соціального) орендного житла вимогам, визначеним пунктами 15—18 цього Порядку, у державних електронних інформаційних ресурсах такі відомості орган місцевого самоврядування/військова адміністрація населеного пункту та/або оператор житла отримує від отримувачів муніципального (соціального) орендного житла, які надсилаються до органів місцевого самоврядування/військової адміністрації населеного пункту та/або оператора житла засобами поштового зв’язку або технічними засобами електронних комунікацій.

21. Органами місцевого самоврядування/військовою адміністрацією населеного пункту та/або оператором житла протягом 15 робочих днів проводиться перевірка достовірності відомостей, наданих отримувачами муніципального (соціального) орендного житла, на підставі даних, зокрема тих, що отримані в порядку електронної інформаційної взаємодії, із:

1) Єдиного державного демографічного реєстру через єдину інформаційну систему МВС (щодо осіб, які мають паспорт громадянина України у формі картки та/або паспорт громадянина України для виїзду за кордон, оформлені засобами Єдиного державного демографічного реєстру) — про особу (стать, дату і місце народження), серію та номер паспорта, дату видачі, найменування уповноваженого суб’єкта, що видав паспорт, строк дії (за наявності), адресу задекларованого/зареєстрованого місця проживання (за наявності);

2) відомчої інформаційної системи ДМС через єдину інформаційну систему МВС — про особу (стать, дату і місце народження), серію та номер паспорта, дату видачі, найменування уповноваженого суб’єкта, що видав паспорт, строк дії (за наявності), адресу задекларованого/зареєстрованого місця проживання (за наявності);

3) Державного реєстру речових прав на нерухоме майно — про право власності на житловий будинок, його окремі частини, квартиру, житлове приміщення, їх площу;

4) Єдиної інформаційної бази даних про внутрішньо переміщених осіб — про статус внутрішньо переміщеної особи;

5) Державного реєстру загальнообов’язкового державного соціального страхування — про трудовий стаж і відомості про заробітну плату (дохід, грошове забезпечення, допомога та компенсація, на які нараховано і з яких сплачено страхові внески);

6) Державного реєстру фізичних осіб — платників податків — про суми виплачених доходів та нарахованих податків і зборів;

7) Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, — про знищення/пошкодження (до ступеня, непридатного для проживання) житлового приміщення (квартири, будинку);

8) Електронної системи щодо оцінювання повсякденного функціонування особи — про рішення експертної команди за результатами проведення оцінювання повсякденного функціонування особи;

9) Реєстру медичних висновків — про медичний висновок про дитину з інвалідністю віком до 18 років.

22. За результатами перевірки осіб, визначених пунктом 16 цього Порядку, на відповідність вимогам цього Порядку орган місцевого самоврядування/військова адміністрація населеного пункту приймає рішення про розподіл муніципального (соціального) орендного житла та протягом двох робочих днів передає відповідне рішення оператору житла для отримання згоди та укладення договору оренди муніципального (соціального) орендного житла.

Орган місцевого самоврядування/військова адміністрація населеного пункту може уповноважити оператора житла здійснювати організацію перевірки осіб, визначених пунктами 16 і 17 цього Порядку, на відповідність вимогам цього Порядку.

Оператор житла вручає (надсилає) отримувачу муніципального (соціального) орендного житла не пізніше ніж протягом семи робочих днів повідомлення із запрошенням укласти договір оренди муніципального (соціального) орендного житла в разі згоди отримувача муніципального (соціального) орендного житла.

У повідомленні зазначаються:

найменування та адреса оператора житла, що виступає орендодавцем у договорі оренди муніципального (соціального) орендного житла, і режим його роботи;

прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності), контактні номери телефонів посадових осіб орендодавця, уповноважених здійснювати зв'язок із орендарями, адреса електронної пошти;

строк, протягом якого повинен бути укладений договір оренди муніципального (соціального) орендного житла.

23. Орган місцевого самоврядування/військова адміністрація населеного пункту та/або оператор житла щороку проводить моніторинг із визначення відповідності отримувачів муніципального (соціального) орендного житла вимогам цього Порядку.

За результатами моніторингу оператор житла продовжує строк дії договору оренди муніципального (соціального) орендного житла або здійснює його розірвання.

У разі отримання органами місцевого самоврядування/військовими адміністраціями населених пунктів та/або оператором житла інформації щодо можливої невідповідності отримувачів муніципального (соціального) орендного житла вимогам цього Порядку проводиться додатковий моніторинг.

Моніторинг із визначення відповідності отримувачів муніципального (соціального) орендного житла вимогам цього Порядку проводиться в тижневий строк шляхом перевірки згідно з пунктами 19 і 21 цього Порядку.

24. Надання муніципального (соціального) орендного житла в рамках реалізації експериментального проекту здійснюється виходячи із нормативної площі житла 13,65 кв. метра загальної площі на одну особу, із можливим її перевищенням до 3,96 кв. метра на одну особу, але не більше 40 кв. метрів загальної площі на сім'ю із двох осіб або одинокої особи і не менше площі однокімнатної квартири.

Під час надання житлових приміщень не допускається заселення однієї кімнати особами різної статі, старшими за дев'ять років, крім подружжя.

Муніципальне (соціальне) орендне житло, що надається, має бути придатним для проживання, благоустроєним стосовно до умов цього населеного пункту, включаючи функціонування систем електропостачання, опалення, водопостачання, водовідведення, газопостачання (у разі наявності) та електронних комунікаційних мереж.

Оператором житла проводиться облаштування муніципального (соціального) орендного житла побутовою технікою та меблями, орендарем якого є внутрішньо переміщена особа та особи, зазначені в абзаці третьому пункту 9 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 461 "Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів" (Офіційний вісник України, 2011 р., № 32, ст. 1359; 2015 р., № 78, ст. 2599):

встановлення холодильника, пральної машини-автомата, бойлера (у разі відсутності централізованого водопостачання гарячої води), систем опалення (у разі відсутності централізованого теплопостачання);

забезпечення меблями: ліжко (спальні місця) із розрахунку по два на кожну житлову кімнату, шафи для одягу із розрахунку по одній на кожну житлову кімнату та додатково одна шафа (гардероб) у коридор, один письмовий стіл та один стілець до нього, тумба (комод/шафа для книг) із розрахунку по одній на кожну житлову кімнату, один кухонний гарнітур, один обідній стіл і чотири кухонні стільці (куточок кухонний), дзеркало у ванній кімнаті.

У разі коли орендарями муніципального (соціального) орендного житла є інші категорії осіб, визначені пунктом 16 цього Порядку, забезпечення оператором такого житла побутовою технікою та меблями здійснюється в разі необхідності за зверненням орендаря.

Особам похилого віку, а також відповідним категоріям осіб з інвалідністю (зокрема, дітям з інвалідністю) на їх прохання (або уповноважених ними представників) квартири надаються на першому та другому поверхах або в будинках із ліфтами.

25. Надання муніципального (соціального) орендного житла в рамках реалізації експериментального проекту здійснюється за результатами перевірки осіб, визначених пунктами 16 і 17 цього Порядку, на відповідність вимогам цього Порядку.

Надання муніципального (соціального) орендного житла особам, щодо яких підтверджено факт домашнього насильства або жорстокого поводження в сім'ї, здійснюється таким особам та членам їх сімей (крім особи кривдника).

Інформація про отримувачів муніципального (соціального) орендного житла органом місцевого самоврядування/військовою адміністрацією населеного пункту передається оператору житла для укладення договору оренди муніципального (соціального) орендного житла.

Підставами для відмови в наданні муніципального (соціального) орендного житла є:

невідповідність вимогам цього Порядку;

відсутність або ненадання документів, передбачених пунктом 21 цього Порядку;

подання документів із недостовірною інформацією, що було встановлено органом, який приймає та перевіряє документи для надання муніципального (соціального) орендного житла в рамках експериментального проекту.

Оператором житла надсилається повідомлення про відмову в наданні муніципального (соціального) орендного житла із зазначенням підстав для відмови, передбачених цим пунктом.

Повідомлення надсилається в паперовій або електронній (за наявності адреси електронної пошти) формі, за допомогою засобів електронних комунікацій (телефон, електронна пошта та інші) або поштового зв'язку не пізніше п'яти робочих днів з дня завершення перевірки відповідних відомостей.

26. Підставою для вселення в муніципальне (соціальне) орендне житло є договір оренди муніципального (соціального) орендного житла, укладений на строк не менше шести місяців, згідно з примірним договором оренди

муніципального (соціального) орендного житла за формою згідно з додатком 2.

27. Договір оренди муніципального (соціального) орендного житла (далі — договір оренди) укладається між оператором житла і отримувачем муніципального (соціального) орендного житла.

За договором оренди одна сторона — оператор житла, який є орендодавцем, передає другій стороні — орендареві муніципальне (соціальне) орендне житло за плату для проживання в ньому.

У договорі оренди мають бути зазначені особи, які проживатимуть разом із орендарем муніципального (соціального) орендного житла. Такі особи набувають рівних із орендарем прав та обов'язків щодо користування муніципальним (соціальним) орендним житлом.

У договорі оренди обов'язково зазначається перелік підстав для розірвання такого договору та виселення орендаря, а також перелік комунальних послуг, які орендар муніципального (соціального) орендного житла отримуватиме на підставі укладених індивідуальних договорів про надання комунальних послуг.

28. Орендодавець має право вимагати від орендаря муніципального (соціального) орендного житла:

1) вносити своєчасно орендну плату і оплачувати спожиті житлово-комунальні послуги в розмірі та порядку, встановлених договором оренди;

2) дотримуватися вимог правил користування приміщеннями житлових будинків, санітарних і протипожежних правил та інших нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг;

3) вживати своєчасно заходів до усунення недоліків, пов'язаних із наданням житлово-комунальних послуг, що виникли з вини орендаря;

4) надавати можливість для доступу до муніципального (соціального) орендного житла для усунення пошкоджень/неполадок санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення та заміни, проведення технічного та профілактичних оглядів, перевірки показань приладів — розподільовачів теплової енергії та/або вузлів обліку, що забезпечують індивідуальний облік споживання відповідної комунальної послуги в муніципальному (соціальному) орендному житлі (у разі їх наявності);

5) відшкодовувати збитки, завдані орендарем та членами його сім'ї орендодавцю (майну орендодавця);

6) звільнити в разі розірвання договору оренди муніципальне (соціальне) орендне житло протягом однієї доби з дати припинення дії договору оренди та передати орендодавцю згідно з актом приймання-передачі майно (у стані, придатному для використання), що було надано в користування відповідно до договору оренди.

29. Орендодавець зобов'язаний:

1) передати в день підписання договору оренди муніципальне (соціальне) орендне житло, ключі від нього та майно згідно з актом приймання-передачі, який є невід'ємною частиною договору оренди;

2) не вчиняти дій, які б перешкоджали орендарю користуватися орендним майном на умовах договору оренди;

3) забезпечувати своєчасне надання житлово-комунальних послуг належної якості;

4) забезпечувати належне утримання будинку, зокрема його допоміжних приміщень (приміщень загального користування) та внутрішньобудинкових інженерних мереж і технічного обладнання;

5) здійснювати технічне обслуговування та проводити поточний, капітальний ремонт будинку, внутрішньобудинкових інженерних мереж, вживати заходів до ліквідації наслідків аварійної ситуації, усунення недоліків, пов'язаних із наданням послуг неналежної якості;

6) проводити своєчасно підготовку будинку і технічного обладнання, яким оснащено будинок, до експлуатації в осінньо-зимовий період;

7) відшкодовувати збитки, завдані орендодавцем майну орендаря та членам його сім'ї, шкоду, заподіяну їх життю чи здоров'ю внаслідок незадовільного утримання муніципального (соціального) орендного житла або ненадання чи надання не в повному обсязі житлово-комунальних послуг, відповідно до законодавства;

8) вжити в разі аварії або надзвичайної ситуації, що виникли не з вини орендаря, всіх необхідних заходів до їх усунення та запобігання можливим наслідкам.

30. Орендар муніципального (соціального) орендного житла має право:

1) отримати в день підписання договору оренди муніципальне (соціальне) орендне житло, ключі від нього та майно згідно з актом приймання-передачі, який є невід'ємною частиною договору оренди;

2) отримувати своєчасно житлово-комунальні послуги належної якості та інші послуги відповідно до законодавства та умов договору оренди;

3) вселити в муніципальне (соціальне) орендне житло дітей, осіб, що не є членами сім'ї, у разі згоди членів сім'ї, які разом проживають у муніципальному (соціальному) орендному житлі, із відображенням зазначеної інформації в додатковій угоді, що є невід'ємною частиною договору оренди;

4) укладати індивідуальні договори про надання комунальних послуг відповідно до вимог законодавства, про що зазначається в договорі оренди;

5) відшкодовувати збитки, завдані його майну та членам його сім'ї, шкоду, заподіяну життю чи здоров'ю внаслідок незадовільного утримання

муніципального (соціального) орендного житла або ненадання чи надання не в повному обсязі житлово-комунальних послуг, відповідно до законодавства;

6) користуватися на рівних умовах допоміжними приміщеннями (приміщеннями загального користування), обладнанням муніципального (соціального) орендного житла;

7) отримувати відповідно до законодавства пільги на оплату житлово-комунальних послуг, субсидію для відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг, інші види допомоги;

8) розірвати за згодою всіх членів сім'ї, зазначених у договорі оренди, в односторонньому порядку в будь-який час договір оренди за умови відсутності заборгованості із сплати за оренду муніципального (соціального) орендного житла та спожиті житлово-комунальні послуги;

9) забезпечити за взаємною згодою із орендодавцем проведення поточного ремонту приміщення в обмін на відповідне зниження орендної плати. У такому разі складається додаток до договору оренди, в якому зазначаються проведені роботи, їх кількість, вартість, строк виконання та сума знижки орендної плати;

10) здійснювати за власним бажанням орендну плату шляхом внесення авансових платежів згідно з умовами договору оренди;

11) користуватися послугами зв'язку та послугами з доступу до Інтернету, установлювати замки на входних дверях, сигналізацію та інші системи охорони у приміщенні. За послуги зв'язку, доступу до Інтернету, охорони та встановлення сигналізації орендар платить самостійно;

12) вимагати від орендодавця:

належного утримання будинку, зокрема його допоміжних приміщень (приміщень загального користування), внутрішньобудинкових інженерних мереж і технічного обладнання та електронних комунікаційних мереж у належному стані та своєчасного проведення ремонту;

здійснювати технічне обслуговування та проводити поточний, капітальний ремонт будинку, внутрішньобудинкових інженерних мереж та електронних комунікаційних мереж, вживати заходів до ліквідації наслідків аварійної ситуації, усунення недоліків, пов'язаних із наданням житлово-комунальних послуг неналежної якості;

своєчасного надання житлово-комунальних послуг належної якості;

13) має інші права, передбачені законодавством або договором оренди.

31. Орендар муніципального (соціального) орендного житла зобов'язаний:

1) укласти договір оренди;

2) інформувати орендодавця про зміну складу домогосподарства орендаря із відображенням зазначеної інформації в додатковій угоді, що є невід'ємною частиною договору оренди;

3) використовувати муніципальне (соціальне) орендне житло лише для проживання в ньому, без права здавати в суборенду;

4) дотримуватися правил користування приміщеннями житлових будинків, забезпечувати збереження житла, підтримувати його в належному стані;

5) дотримуватися вимог пожежної безпеки, санітарних норм і правил та інших нормативно-правових актів у сфері житлово-комунального господарства;

6) вживати своєчасно заходів до усунення недоліків, виявлених під час надання житлово-комунальних послуг, що виникли з його вини;

7) сплачувати своєчасно орендну плату за спожиті житлово-комунальні послуги у строки, встановлені договором оренди;

8) не допускати виконання робіт, зокрема зміни конструкції квартири, проведення робіт із перепланування, переобладнання інженерних систем та інших дій, що викликають псування приміщень, приладів та обладнання в муніципальному (соціальному) орендному житлі і порушують умови проживання інших осіб;

9) допускати до муніципального (соціального) орендного житла представників оператора житла, інших служб для ліквідації аварії та запобігання її наслідкам, усунення пошкоджень/неполадок, що виникли в санітарно-технічному та інженерному обладнанні, його встановлення і заміни, проведення технічного та профілактичних оглядів, перевірки показань приладів — розподільовачів теплової енергії та/або вузлів обліку, що забезпечують індивідуальний облік споживання відповідної комунальної послуги в муніципальному (соціальному) орендному житлі (у разі їх наявності);

10) сплатити в день підписання договору оренди орендодавцю орендну плату за перший місяць проживання в муніципальному (соціальному) орендному житлі;

11) проводити за власний рахунок ремонт і заміну санітарно-технічних приладів, пристроїв та обладнання, що вийшли з ладу з його вини;

12) відшкодовувати збитки, завдані ним та членами його сім'ї орендодавцю (майну орендодавця);

13) інформувати орендодавця про зміну підстав, що дають право на отримання муніципального (соціального) орендного житла та користування ним, зокрема про зміну майнового стану, протягом двох місяців з дня настання такої зміни;

14) звільнити в разі розірвання договору оренди муніципальне (соціальне) орендне житло протягом однієї доби з дати припинення дії договору оренди та передати орендодавцю згідно з актом приймання-передачі майно (у стані, придатному для використання), що було надано в користування відповідно до договору оренди;

15) надати протягом доби в разі встановлення замка на входних дверях орендодавцю ключ від такого замка. У разі встановлення систем охорони, сигналізації, підключення до Інтернету чи інших послуг зв'язку орендар протягом доби зобов'язаний повідомити орендодавцю найменування організацій — надавачів відповідних послуг.

32. У разі ненадання або надання не в повному обсязі оператором житла житлово-комунальних послуг, що призвело до завдання збитків майну орендаря муніципального (соціального) орендного житла та членів його сім'ї, зазначених у договорі оренди, заподіяння шкоди життю чи здоров'ю орендаря та членів його сім'ї, оператор житла відшкодовує такі збитки після їх фіксації відповідною комісією, до складу якої входять уповноважені представники органу місцевого самоврядування/військової адміністрації населеного пункту, оператора житла.

У разі необхідності залучаються фахівці проектних, науково-дослідних організацій і представники інших підприємств, установ, організацій.

33. Орендодавець може достроково розірвати договір оренди та виселити орендаря муніципального (соціального) орендного житла та всіх членів його сім'ї з таких підстав:

1) зміна місця проживання орендаря муніципального (соціального) орендного житла та членів його сім'ї внаслідок надання їм або придбання ними іншого житла;

2) втрата орендарем муніципального (соціального) орендного житла права на проживання в наданому йому муніципальному (соціальному) орендному житлі внаслідок невідповідності вимогам, визначеним пунктами 15 і 16 цього Порядку;

3) отримання оператором житла інформації про подання отримувачем муніципального (соціального) орендного житла завідомо недостовірних відомостей щодо відповідності критеріям надання такого житла в оренду;

4) наявність заборгованості протягом 30 днів із сплати орендної плати за користування муніципальним (соціальним) орендним житлом та/або спожиті житлово-комунальні послуги згідно з умовами договору оренди;

5) порушення орендарем муніципального (соціального) орендного житла та членами його сім'ї правил користування житловими приміщеннями, громадського порядку, прав і законних інтересів сусідів, що унеможливорює спільне проживання в одному житловому будинку, його руйнування чи псування;

6) використання муніципального (соціального) орендного житла особами, що не є членами сім'ї орендаря муніципального (соціального) орендного житла, без попереднього письмового підтвердження оператора житла;

7) використання муніципального (соціального) орендного житла не за призначенням;

8) у разі знищення або пошкодження (до ступеня, непридатного для проживання) муніципального (соціального) орендного житла;

9) смерть самотнього орендаря муніципального (соціального) орендного житла.

34. Договір оренди, укладений відповідно до цього Порядку, є документом, що підтверджує право на проживання в житлі для реєстрації місця проживання орендаря муніципального (соціального) орендного житла та членів його сім'ї, зазначених у такому договорі.

Орендар муніципального (соціального) орендного житла та члени його сім'ї, зазначені в договорі оренди, зобов'язані протягом 30 календарних днів з дня підписання договору оренди зареєструвати в установленому порядку своє місце проживання в такому житлі.

35. Зняття орендаря муніципального (соціального) орендного житла та членів його сім'ї, зазначених в договорі оренди, із зареєстрованого місця проживання здійснюється за заявою таких осіб або письмовим зверненням оператора житла в разі закінчення строку дії договору оренди чи його дострокового розірвання, визнання його нікчемним або визнання недійсним у порядку, визначеному законодавством.

У разі подання оператором житла заяви про зняття із задекларованого/зареєстрованого місця проживання батьків або інших законних представників дитини чи одного із них така дитина підлягає зняттю із зареєстрованого місця проживання разом із її батьками або іншими законними представниками чи одним із них.

36. Орендна плата за муніципальне (соціальне) орендне житло складається із плати за:

- 1) оренду муніципального (соціального) орендного житла;
- 2) спожиті житлово-комунальні послуги.

У разі укладення орендарем муніципального (соціального) орендного житла індивідуальних договорів про надання комунальних послуг із виконавцями таких послуг до орендної плати муніципального (соціального) житла не включається вартість комунальних послуг, що надається орендарю за зазначеними договорами.

37. Розмір плати за оренду муніципального (соціального) орендного житла визначається за формулою:

$$\text{Восж} = \text{Всер} \times S \times K_{\text{кімн}} \times K_{\text{соц}} \times K_{\text{рег}},$$

де Восж — розмір орендної плати за муніципальне (соціальне) орендне житло, гривень;

Всер — середній розмір орендної плати за 1 кв. метр квартири, гривень;

S — площа квартири, яка здається в оренду, кв. метрів;

K_{кімн} — коефіцієнт, що враховує кількість кімнат у квартирі (1 кімната — 1; 2 кімнати — 0,87; 3 кімнати — 0,8);

K_{соц} — коефіцієнт соціальності, що враховує соціальну складову проекту, — 0,75;

K_{рег} — коригувальний коефіцієнт, що враховує відмінність розмірів орендної плати за 1 кв. метр залежно від регіонального розташування квартири, наведений у додатку 1.

Середній розмір орендної плати за 1 кв. метр муніципального (соціального) орендного житла визначається шляхом ділення плати за оренду однокімнатної квартири по Україні, за даними Держстату станом на січень поточного року, які оприлюднюються на офіційному веб-сайті Держстату, на соціальну норму житла, встановлену в розмірі 35,22 кв. метра.

Орієнтовний розрахунок розміру орендної плати за муніципальне (соціальне) орендне житло наведено в додатку 3.

Органи місцевого самоврядування/військові адміністрації населеного пункту можуть приймати рішення про застосування до формули визначення розміру орендної плати за муніципальне (соціальне) орендне житло додаткових коефіцієнтів, що будуть враховувати умови конкретного регіону.

Перегляд розміру орендної плати за муніципальне (соціальне) орендне житло здійснюється один раз на рік із урахуванням індексу інфляції.

38. Оплата житлово-комунальних послуг орендарями муніципального (соціального) орендного житла здійснюється відповідно до законодавства та умов договору оренди.

39. Оператор житла здійснює управління муніципальним (соціальним) орендним житлом або будівництво та управління таким житлом.

Органом місцевого самоврядування/військовою адміністрацією населеного пункту визначається оператор житла, який є підприємством, установою, організацією комунальної форми власності і який за договором із органом місцевого самоврядування/військовою адміністрацією населеного пункту здійснює будівництво муніципального (соціального) орендного житла та/або управління ним.

40. Оператор житла є управителем багатоквартирного будинку відповідно до Закону України “Про житлово-комунальні послуги” та здійснює:

1) управління муніципальним (соціальним) орендним житлом, організовує його належне обслуговування та ремонт, упорядкування та утримання прибудинкових територій, елементів благоустрою, розташованих на ній;

2) контроль за використанням муніципального (соціального) орендного житла за призначенням;

3) забезпечує своєчасне надання житлово-комунальних послуг належної якості;

4) своєчасну підготовку будинку і технічного обладнання, яким оснащено будинок, до експлуатації в осінньо-зимовий період;

5) укладення договорів оренди, а також надання в оренду вбудованих або вбудовано-прибудованих нежитлових приміщень;

6) належне утримання і поточний ремонт муніципального (соціального) орендного житла, його прибудинкової території та забезпечення належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб орендарів муніципального (соціального) орендного житла;

7) забезпечення пристосування муніципального (соціального) орендного житла до потреб осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю, які мешкають у ньому, шляхом обладнання спеціальними засобами і пристосуваннями під'їздів, сходових клітин та житла, займаного особами з інвалідністю, чи сім'ями, в яких є особи з інвалідністю та діти з інвалідністю;

8) заміну обладнання, що стало непридатним для використання (крім випадків, коли обладнання стало непридатним для використання з вини орендаря), усунення недоліків щодо забезпечення належного утримання муніципального (соціального) орендного житла, якщо інше не передбачено умовами договору оренди;

9) вжиття в разі аварії або надзвичайної ситуації, що виникли не з вини орендаря, всіх необхідних заходів до їх усунення та запобігання можливим наслідкам;

10) інші заходи, які впливають із управління муніципальним (соціальним) орендним житлом і визначені органом місцевого самоврядування/військовою адміністрацією населеного пункту.

41. Для визначення підприємства, установи, організації оператором житла вони повинні відповідати таким критеріям:

1) підприємство, установа, організація зареєстровані в установленому законом порядку та не перебувають у стані реорганізації, припинення чи процедури банкрутства;

2) основною статутною діяльністю підприємства, установи, організації є будівництво житла та/або здійснення управління таким житлом, або будівництво та здійснення управління житлом;

3) у підприємства, установи, організації відсутня заборгованість із сплати єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування, що підтверджується довідкою про відсутність заборгованості із платежів, контроль за справлянням яких покладено на контролюючі органи, або витягом із інформаційної системи органів ДПС щодо статусу розрахунків платника із бюджетом та цільовими фондами, засвідченим керівником підприємства, установи, організації;

4) розмір середньої заробітної плати працівників на підприємстві, в установі, організації становить не менше розміру середньої заробітної плати штатних працівників по регіону (відповідно до даних Держстату, які оприлюднюються на його офіційному веб-сайті), що підтверджується довідкою, наданою підприємством, установою, організацією.

КОРИГУВАЛЬНІ КОЕФІЦІЄНТИ

Область	Коефіцієнт, який застосовується в обласному центрі або місті із населенням понад 1 млн. осіб	Коефіцієнт, який застосовується в містах, селах області (крім обласного центру та міст із населенням понад 1 млн. осіб)
Вінницька	1,08	0,97
Волинська	1,09	0,98
Дніпропетровська	1,16	0,75
м. Кривий Ріг**	2,24	
Донецька	0,56*	0,55*
Житомирська	1,12	0,51
Закарпатська	2,4	2,34
Запорізька	0,64	0,53
Івано-Франківська	1,12	1
Київська		0,79
Кіровоградська	0,91	0,57
Луганська	0,56*	0,55*
Львівська	2,24	1,7
Миколаївська	0,66	0,61
Одеська	0,89	0,59
Полтавська	1,12	0,53
Рівненська	1,2	0,69
м. Рівне**	2,24	
Сумська	0,56	0,46
Тернопільська	0,99	1,03
Харківська	0,69	0,66
Херсонська	0,56	0,55
Хмельницька	1,41	1,42
м. Хмельницький**	2,24	

Область	Коефіцієнт, який застосовується в обласному центрі або місті із населенням понад 1 млн. осіб	Коефіцієнт, який застосовується в містах, селах області (крім обласного центру та міст із населенням понад 1 млн. осіб)
Черкаська	1,32	0,83
Чернівецька	1,35	1,17
Чернігівська	0,71	0,44
м. Київ	1,22	

* Коефіцієнти для Луганської та Донецької областей в разі відсутності в Держстаті інформації про ринок нерухомості в регіонах встановлено на рівні Херсонської області.

** Окремий регіональний коефіцієнт для деяких міст.

Максимальний граничний коефіцієнт, що застосовується, — 1,5.

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР
оренди муніципального (соціального) орендного житла

_____ (місце укладення договору) _____ (дата)

_____ (найменування оператора житла)

в особі керівника _____,
(прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності))

що діє на підставі (положення, статуту) (далі — орендодавець), з одного боку, і громадянин України _____
(прізвище, власне ім'я, _____,
_____ по батькові (за наявності))

паспорт громадянина України, е-паспорт або тимчасове посвідчення громадянина України _____
серія (за наявності), номер, _____,
_____ ким і коли виданий)

число, місяць, рік народження _____,
реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія (за наявності) та номер паспорта громадянина України (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідному контролюючому органу і мають відмітку в паспорті громадянина України) _____,

унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності) _____,
контактний номер телефону _____,
адреса електронної пошти _____,
(далі — орендар), з другого боку, (далі — сторони), уклали цей договір оренди муніципального (соціального) орендного житла (далі — договір) про таке:

Предмет договору

1. Орендодавець надає, а орендар приймає в тимчасове користування за плату муніципальне (соціальне) орендне житло (далі — квартира), за адресою _____
(область, район, територіальна громада, населений пункт, район у місті (за наявності), вулиця, номер будинку, _____,
_____ корпусу (за наявності), номер квартири (за наявності))
загальною площею _____ кв. метрів.

2. Квартира використовується для проживання орендаря та членів сім'ї орендаря:

Прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності)	Ступінь родинного зв'язку* або його відсутність (одинок особа, а також неповнолітня дитина, якщо така особа не входить до складу сім'ї орендаря)	Число, місяць, рік народження	Серія (за наявності) та номер паспорта громадянина України або серія та номер свідоцтва про народження дитини, або тимчасового посвідчення громадянина України	Реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія (за наявності) та номер паспорта громадянина України (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідному контролюючому органу і мають відмітку в паспорті громадянина України)	Унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності)
---	--	-------------------------------	--	---	--

3. У квартирі забезпечено надання житлово-комунальних послуг, її облаштовано (обладнано) майном, зазначеним в акті приймання-передачі, який є невід'ємною частиною договору.

Права та обов'язки сторін

4. Орендодавець має право вимагати від орендаря:

1) вносити своєчасно орендну плату і оплачувати спожиті житлово-комунальні послуги в розмірі та порядку, встановлених договором;

2) дотримуватися вимог правил користування приміщеннями житлових будинків, санітарних і протипожежних правил та інших нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг;

3) вживати своєчасно заходів до усунення недоліків, пов'язаних із наданням житлово-комунальних послуг, що виникли з вини орендаря;

4) надавати можливість для доступу до квартири для усунення пошкоджень/неполадок санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення та заміни, проведення технічного та профілактичних оглядів, перевірки показань приладів — розподільвачів теплової енергії та/або вузлів обліку, що забезпечують індивідуальний облік споживання відповідної комунальної послуги у квартирі (у разі їх наявності);

5) відшкодовувати збитки, завдані орендарем та членами його сім'ї орендодавцю (майну орендодавця);

6) звільнити в разі розірвання договору квартиру протягом однієї доби з дати припинення дії договору та передати орендодавцю згідно з актом приймання-передачі майно (у стані, придатному для використання), що було надано в користування відповідно до договору.

5. Орендодавець зобов'язаний:

1) передати в день підписання договору орендарю квартиру, ключі від неї та майно згідно з актом приймання-передачі, який є невід'ємною частиною договору;

2) не вчиняти дій, які б перешкоджали орендарю користуватися орендним майном на умовах договору;

3) забезпечувати своєчасне надання житлово-комунальних послуг належної якості;

4) забезпечувати належне утримання будинку, зокрема його допоміжних приміщень (приміщень загального користування) та внутрішньобудинкових інженерних мереж, технічного обладнання та електронних комунікаційних мереж;

5) здійснювати технічне обслуговування та проводити поточний, капітальний ремонт будинку, внутрішньобудинкових інженерних мереж та електронних комунікаційних мереж, вживати заходів до ліквідації наслідків аварійної ситуації, усунення недоліків, пов'язаних із наданням послуг неналежної якості;

6) проводити своєчасно підготовку будинку і технічного обладнання, яким оснащено будинок, до експлуатації в осінньо-зимовий період;

7) відшкодовувати збитки, завдані орендодавцем майну орендаря та членам його сім'ї, шкоду, заподіяну їх життю чи здоров'ю внаслідок незадовільного утримання квартири або ненадання чи надання не в повному обсязі житлово-комунальних послуг, відповідно до законодавства;

8) вжити в разі аварії або надзвичайної ситуації, що виникли не з вини орендаря, всіх необхідних заходів до їх усунення та запобігання можливим наслідкам.

6. Орендар має право:

1) отримати в день підписання договору квартиру, ключі від неї та майно згідно з актом приймання-передачі, який є невід'ємною частиною договору;

2) отримувати своєчасно житлово-комунальні послуги належної якості та інші послуги відповідно до законодавства та умов договору;

3) вселити в квартиру дітей, осіб, що не є членами сім'ї, у разі згоди членів сім'ї, які разом проживають у такому житлі, із відображенням зазначеної інформації в додатковій угоді, що є невід'ємною частиною договору;

4) укласти індивідуальні договори про надання комунальних послуг відповідно до вимог законодавства, про що зазначається в договорі;

5) відшкодовувати збитки, завдані його майну та членам його сім'ї, шкоду, заподіяну життю чи здоров'ю внаслідок незадовільного утримання

квартири або ненадання чи надання не в повному обсязі житлово-комунальних послуг відповідно до законодавства;

6) користуватися на рівних умовах допоміжними приміщеннями (приміщеннями загального користування), обладнанням квартири;

7) отримувати відповідно до законодавства пільги на оплату житлово-комунальних послуг, субсидію для відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг, інші види допомоги;

8) розірвати за згодою всіх членів сім'ї, зазначених у договорі, в односторонньому порядку в будь-який час договір за умови відсутності заборгованості із сплати за оренду квартири та спожиті житлово-комунальні послуги;

9) забезпечити за взаємною згодою із орендодавцем проведення поточного ремонту приміщення в обмін на відповідне зниження орендної плати. У такому разі складається додаток до договору, в якому зазначаються проведені роботи, їх кількість, вартість, строк виконання та сума знижки орендної плати;

10) здійснювати за власним бажанням орендну плату шляхом внесення авансових платежів згідно з умовами договору;

11) користуватися послугами зв'язку та послугами з доступу до Інтернету, установлювати замки на входних дверях, сигналізацію та інші системи охорони у приміщенні. За послуги зв'язку, доступу до Інтернету, охорони та встановлення сигналізації орендар платить самостійно;

12) вимагати від орендодавця:

належного утримання будинку, зокрема його допоміжних приміщень (приміщень загального користування), внутрішньобудинкових інженерних мереж і технічного обладнання та електронних комунікаційних мереж у належному стані та своєчасного проведення ремонту;

здійснювати технічне обслуговування та проводити поточний, капітальний ремонт будинку, внутрішньобудинкових інженерних мереж та електронних комунікаційних мереж, вживати заходів до ліквідації наслідків аварійної ситуації, усунення недоліків, пов'язаних із наданням житлово-комунальних послуг неналежної якості;

своєчасного надання житлово-комунальних послуг належної якості.

13) має інші права, передбачені законодавством або договором.

7. Орендар зобов'язаний:

1) укласти договір;

2) інформувати орендодавця про зміну складу домогосподарства орендаря, із відображенням зазначеної інформації в додатковій угоді, що є невід'ємною частиною договору;

3) використовувати квартиру лише для проживання в ній, без права здавати в суборенду;

4) дотримуватися правил користування приміщеннями житлових будинків, забезпечувати збереження житла, підтримувати його в належному стані;

5) дотримуватися вимог пожежної безпеки, санітарних норм і правил та інших нормативно-правових актів у сфері житлово-комунального господарства;

6) вживати своєчасно заходів до усунення недоліків, виявлених під час надання житлово-комунальних послуг, що виникли з його вини;

7) сплачувати своєчасно орендну плату та спожиті житлово-комунальні послуги у строки, встановлені договором;

8) не допускати виконання робіт, зокрема зміни конструкції квартири, проведення робіт із перепланування, переобладнання інженерних систем та інших дій, що викликають псування приміщень, приладів та обладнання в квартирі і порушують умови проживання інших осіб;

9) допускати до квартири представників оператора житла, інших служб для ліквідації аварії та запобігання її наслідкам, усунення пошкоджень/неполадок, що виникли в санітарно-технічному та інженерному обладнанні, його встановлення та заміни, проведення технічного та профілактичних оглядів, перевірки показань приладів — розподільовачів теплової енергії та/або вузлів обліку, що забезпечують індивідуальний облік споживання відповідної комунальної послуги у квартирі (у разі їх наявності);

10) сплатити в день підписання договору орендодавцю орендну плату за перший місяць проживання у квартирі;

11) проводити за власний рахунок ремонт і заміну санітарно-технічних приладів, пристроїв та обладнання, що вийшли з ладу з його вини;

12) відшкодовувати збитки, завдані ним та членами його сім'ї орендодавцю (майну орендодавця);

13) інформувати орендодавця про зміну підстав, що дають право на отримання квартири та користування нею, зокрема про зміну майнового стану, протягом двох місяців з дня настання такої зміни;

14) звільнити в разі розірвання договору квартиру протягом однієї доби з дати припинення дії договору та передати орендодавцю згідно з актом приймання-передачі майно (у стані, придатному для використання), що було надано в користування відповідно до договору;

15) надати протягом доби в разі встановлення замка на входних дверях орендодавцю ключ від такого замка. У разі встановлення систем охорони, сигналізації, підключення до Інтернету чи інших послуг зв'язку орендар

зобов'язаний протягом доби повідомити орендодавцю найменування організацій — надавачів відповідних послуг.

Розмір орендної плати та порядок внесення платежів

8. Щомісячна орендна плата становить _____
(_____) гривень _____ копійок.

9. Орендар перераховує орендну плату в розмірі, зазначеному в пункті 8 договору, наперед на наступний місяць до 10 числа поточного місяця, а також сплачує вартість спожитих у попередньому місяці житлово-комунальних послуг.

Рахунок для перерахунку орендної плати та порядок зарахування орендної плати визначається органом місцевого самоврядування та зазначається в договорі.

10. У разі коли оренда приміщення починається не з першого числа календарного місяця, орендар сплачує за перший календарний місяць частину орендної плати, пропорційну кількості днів оренди в цьому календарному місяці. У такому разі орендар платить у наступному місяці за використані житлово-комунальні послуги за цей календарний місяць пропорційно кількості днів оренди в цьому календарному місяці.

11. Спожиті житлово-комунальні послуги в попередньому місяці орендарем оплачуються щомісяця.

Перелік комунальних послуг, які орендар отримує на підставі укладених індивідуальних договорів про надання комунальних послуг:

_____.

Для розрахунку плати за комунальні послуги орендар зобов'язаний надавати орендодавцю необхідні показання приладів — розподільовачів теплової енергії та/або вузлів обліку, що забезпечують індивідуальний облік споживання відповідної комунальної послуги в квартирі, кожного останнього дня місяця шляхом надсилання підтвердних фотографій показників таких приладів обліку.

Орендар проводить розрахунок плати за комунальні послуги за цінами і тарифами для населення, встановленими відповідно до законодавства, і в обсягах, визначених згідно з наданими орендарем показаннями приладів — розподільовачів теплової енергії та/або вузлів обліку, що забезпечують індивідуальний облік споживання відповідної комунальної послуги в квартирі, або встановленими нормативами споживання комунальних послуг — у разі відсутності таких приладів обліку.

У разі коли орендар не орендуватиме приміщення в наступному місяці, то оплата використаних комунальних послуг за цей календарний місяць проводиться в останній день оренди згідно з показаннями приладів —

розподільовачів теплової енергії та/або вузлів обліку, що забезпечують індивідуальний облік споживання відповідної комунальної послуги в квартирі, або встановленими нормативами споживання комунальних послуг — у разі відсутності таких приладів обліку.

У разі сплати орендарем комунальних послуг відповідно до індивідуального договору про надання комунальних послуг орендар зобов'язаний проінформувати виконавців комунальних послуг про припинення оренди квартири із фонду муніципального (соціального) орендного житла в письмовій формі засобами поштового зв'язку або через адресу електронної пошти протягом 30 календарних днів з дня припинення дії договору.

12. Орендар має право сплатити орендну плату наперед за будь-який строк у розмірі, визначеному пунктом 8 договору.

13. Орендар має право звернутися за житловою субсидією на оплату вартості спожитих житлово-комунальних послуг відповідно до Положення про порядок призначення житлових субсидій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21 жовтня 1995 р. № 848 “Про спрощення порядку надання населенню субсидій для відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг, придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива” (ЗП України, 1996 р., № 2, ст. 76; Офіційний вісник України, 2019 р., № 69, ст. 2390).

Внесення змін до договору, продовження та розірвання договору

14. Будь-яка зміна умов договору можлива за згодою сторін, оформленою як додаткова угода до договору та підписаною сторонами договору.

15. Договір може бути розірваний достроково на вимогу орендаря або орендодавця. Сторона, яка ініціює розірвання договору, повинна повідомити про це іншу сторону письмово (або в інший узгоджений раніше спосіб) не менше як за 10 (десять) днів до дати розірвання.

16. Дія договору припиняється в разі:

1) руйнування приміщення з причин, які не залежать від орендодавця та орендаря;

2) залишення приміщення орендарем у зв'язку із початком на території, на якій розташоване приміщення, бойових дій або з метою уникнення тимчасової окупації Російською Федерацією;

3) погіршення стану приміщень не з вини орендаря до ступеня, непридатного для проживання. Водночас, якщо приміщення з вини орендодавця стає непридатним для проживання, орендодавець несе відповідальність за відшкодування всієї орендної плати, здійсненої орендарем за місяць, у якому орендар не зможе жити у приміщенні.

17. Договір може бути розірваний будь-якою із сторін в односторонньому порядку на підставі однієї (або більше) з таких причин:

- 1) несплата оренди за квартиру та/або спожиті житлово-комунальні послуги орендарем протягом 30 днів після визначеного дня оплати;
- 2) надання орендарем приміщення в суборенду;
- 3) завдання орендарем приміщенню навмисних збитків;
- 4) перешкоджання орендодавцем користуванню орендарем приміщенням і житлово-комунальними послугами;
- 5) залишення приміщення орендарем у зв'язку із початком на території, на якій розташоване приміщення, бойових дій або з метою уникнення тимчасової окупації Російською Федерацією.

18. Орендар має переважне право на укладення нового договору оренди на новий строк.

19. У разі розірвання договору за ініціативою будь-якої сторони факт повернення квартири та її належний технічний стан, відсутність у сторін претензій щодо оплати, зокрема оплати послуг, за які орендар сплачував самостійно (охорона, Інтернет тощо), підтверджується зворотним переданням (від орендаря до орендодавця) квартири, ключів від неї та майна.

Відповідальність сторін і вирішення спорів

20. Орендар відшкодовує всі збитки, завдані з його вини орендодавцю та пов'язані із договором.

Усі спори між орендодавцем та орендарем вирішуються із урахуванням положень Цивільного кодексу України.

21. Орендодавець є відповідальним за підтримання належного технічного стану приміщення протягом строку дії договору.

22. Орендар є відповідальним за всі збитки, завдані особами, які проживають разом із ним у приміщенні.

23. Усі спори та спірні питання щодо виконання договору вирішуються шляхом переговорів. У разі коли сторони не досягають згоди шляхом переговорів, спір вирішується в судовому порядку.

24. Під час спілкування сторін з будь-якого питання, пов'язаного із договором, використовується такий спосіб зв'язку

(засобами поштового зв'язку, через адресу електронної пошти, месенджери (WhatsApp, Viber тощо)).

25. Показання приладів — розподільувачів теплової енергії та/або вузлів обліку, що забезпечують індивідуальний облік споживання відповідної комунальної послуги у квартирі (за наявності), на дату підписання договору: _____.

Строк оренди квартири

26. Строк оренди квартири із _____ 20 ____ р. по _____ 20 ____ року.

Строк дії договору може бути продовжено за результатами моніторингу із визначення відповідності отримувачів муніципального (соціального) орендного житла вимогам пункту 23 Порядку реалізації експериментального проекту щодо створення фонду муніципального (соціального) орендного житла та надання його в оренду, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 2 липня 2025 р. № 796

“Про реалізацію експериментального проекту щодо створення фонду муніципального (соціального) орендного житла та надання його в оренду”.

27. Цей договір набирає чинності та вважається укладеним, а зобов’язання сторін договору обов’язковими до виконання з дня його підписання.

28. Закінчення строку дії договору не звільняє сторони від відповідальності за невиконання (порушення), яке мало місце під час дії договору.

Прикінцеві положення

29. Договір укладено у двох примірниках, один із яких зберігається в орендаря, інший — в орендодавця, що мають однакову юридичну силу.

30. Додаткові угоди, додатки до цього договору є його невід’ємною частиною і мають юридичну силу, якщо вони укладені в тій же формі, що і цей договір.

Орендодавець

Орендар

(підпис орендодавця)

(підпис орендаря)

* Чоловік; дружина; діти; пасинок; падчерка; прийомні діти; діти, які виховуються батьками вихователями в дитячих будинках сімейного типу; усиновлені діти; діти, над якими встановлено опіку або піклування; діти, які навчаються за денною або дуальною формою здобуття освіти в закладах загальної середньої, професійної (професійно-технічної), фахової передвищої, вищої освіти до досягнення 23-річного віку і не мають власних сімей; повнолітні діти, які не перебувають у шлюбі; діти з інвалідністю після досягнення ними 18-річного віку до визнання їх особами з інвалідністю з дитинства I і II групи; особи, визнані особами з інвалідністю з дитинства I і II групи або особами з інвалідністю I групи, які проживають разом із батьками; непрацездатні батьки чоловіка/дружини, які проживають разом із ними і перебувають на їх утриманні у зв’язку з відсутністю власних доходів; особа, яка проживає разом із одинокою особою з інвалідністю I групи та доглядає за нею; жінка та чоловік, які не перебувають у шлюбі, але проживають однією сім’єю і мають спільних дітей, та/або особи, які встановили в судовому порядку факт проживання однією сім’єю.

ОРІЄНТОВНИЙ РОЗРАХУНОК
розміру орендної плати за муніципальне (соціальне)
орендне житло

За даними Держстату станом на січень 2025 р., середній розмір орендної плати за 1 кв. метр квартири становить 208 гривень на кв. метр.

Коефіцієнт, що застосовується в обласному центрі або місті із населенням понад 1 млн. осіб для Тернопільської області, зазначений у додатку 1 до Порядку реалізації експериментального проекту щодо створення фонду муніципального (соціального) орендного житла та надання його в оренду, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 2 липня 2025 р. № 796, — 0,99.

Виходячи із цього орієнтовний розрахунок розміру оренди муніципального (соціального) орендного житла буде таким:

1-кімнатна квартира (40 кв. метрів):

$208 \text{ гривень} \times 40 \text{ кв. метрів} \times 1 \times 0,75 \times 0,99 = 6\,178 \text{ гривень на місяць};$

2-кімнатна квартира (53 кв. метри):

$208 \text{ гривень} \times 53 \text{ кв. метри} \times 0,87 \times 0,75 \times 0,99 = 7\,121 \text{ гривня на місяць};$

3-кімнатна квартира (65 кв. метрів):

$208 \text{ гривень} \times 65 \text{ кв. метрів} \times 0,8 \times 0,75 \times 0,99 = 8\,030 \text{ гривень на місяць}.$
