



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від

202_ р. №

Київ

Про реалізацію експериментального проекту щодо створення фонду соціального орендного житла та надання його в оренду

Кабінет Міністрів України **постановляє:**

1. Погодитися з пропозицією Міністерства розвитку громад та територій стосовно реалізації експериментального проекту щодо створення фонду соціального орендного житла та надання його в оренду (далі – експериментальний проект).

2. Затвердити Порядок реалізації експериментального проекту щодо створення фонду соціального орендного житла та надання його в оренду, що додається.

3. Рекомендувати органам місцевого самоврядування:

1) взяти участь у реалізації експериментального проекту;

2) встановити, що не менше 5% створеного фонду соціального орендного житла надаються внутрішньо переміщеним особам похилого віку, особам з інвалідністю, які проживали на територіях, де ведуться активні бойові дії, або майно яких знищене внаслідок таких дій та які є отримувачами соціальної послуги з підтриманого проживання.

4. Установити, що:

1) фінансування експериментального проекту здійснюється за рахунок коштів державного бюджету, місцевих бюджетів, а також, у разі залучення, кредитних та грантових коштів, коштів міжнародної технічної допомоги в рамках програм допомоги і грантів Європейського Союзу, урядів іноземних держав, міжнародних організацій, донорських установ, інших джерел, не заборонених законодавством;

2) під час дії правового режиму воєнного стану в рамках реалізації цього експериментального проекту встановлення та зміна цільового призначення земельної ділянки для будівництва соціального житла може здійснюватися у відповідності до підпункту 1 пункту 9³ Прикінцевих положень Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”;

3) під час реалізації експериментального проекту не застосовуються:



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович

Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800

Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад
та територій України



14/37/63-25 від 06.01.2025

постанова Ради Міністрів УРСР і Укрпрофради від 11 грудня 1984 р. № 470 “Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР” (ЗП УРСР, 1984 р., № 12, ст. 80; 1988 р., № 1, ст. 1; Офіційний вісник України, 2011 р., № 26, ст. 1072; 2016 р., № 95, ст. 3107; 2017 р., № 22, ст. 605; 2022 р., № 43, ст. 2330);

постанова 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; № 46, ст. 3037; 2018 р., № 10, ст. 364; 2019 р., № 55, ст. 1915);

постанова Кабінету Міністрів України від 23 липня 2008 р. № 682 “Деякі питання реалізації Закону України “Про житловий фонд соціального призначення” (Офіційний вісник України, 2008 р., № 56, ст. 1885; 2011 р., № 26, ст. 1072; 2020 р., № 73, ст. 2313; 2021 р., № 44, ст. 2691);

постанова Кабінету Міністрів України 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; № 74, ст. 4479; 2023 р., № 48, ст. 2649; 2024 р., № 12, ст. 788);

показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, визначені Мінінфраструктури.

5. Міністерству розвитку громад та територій:

1) подати не пізніше ніж через два місяці з дня завершення реалізації експериментального проекту Кабінетові Міністрів України остаточний звіт про результати його реалізації;

2) оприлюднити інформацію про реалізацію експериментального проекту на власному офіційному веб-сайті;

3) за результатами реалізації експериментального проекту подати пропозиції щодо доцільності внесення змін до законодавчих актів.

6. Ця постанова набирає чинності з дня її опублікування.

Прем'єр-міністр України

Д. ШМИГАЛЬ



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад
та територій України



14/37/63-25 від 06.01.2025

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

Загальні питання

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

2. Визначення термінів для цілей Порядку:

“об’єкт соціального орендного житла” - квартира в багатоквартирному будинку, яка надається в рамках експериментального проекту за договором оренди соціального орендного житла;

“оператор житла” - юридична особа, комунальної форми власності, яка здійснює будівництво соціального орендного житла або управління таким житлом, або будівництво та управління таким житлом;

“орендар соціального орендного житла” - особа, яка є громадянином України, якій надано у користування квартиру з фонду соціального орендного житла в рамках реалізації експериментального проекту та з якою укладено договір оренди соціального орендного житла відповідно до цього Порядку;

“отримувач соціального орендного житла” - особа, яка є громадянином України, відповідає вимогам, встановленим цим Порядком, і претендує на отримання у користування квартири з фонду соціального орендного житла в рамках експериментального проекту;

“соціальне орендне житло” - багатоквартирний житловий будинок, у якому всі квартири включені до житлового фонду соціального орендного житла.

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

4. Метою експериментального проекту є створення фонду соціального орендного житла та запровадження механізму надання такого житла в оренду.

5. Строк реалізації експериментального проекту становить два роки.

6. Координаторами експериментального проекту є Мінрозвитку та Агентство відновлення.

7. Головний розпорядник бюджетних коштів визначається Законом України про державний бюджет на відповідний рік або рішенням Кабінету Міністрів України.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад
та територій України



14/37/63-25 від 06.01.2025

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

9. Учасниками експериментального проекту є:

Мінрозвитку, Агентство відновлення, служби відновлення та розвитку інфраструктури в областях, державне підприємство “Група управління проектами відновлення”, органи місцевого самоврядування (за згодою).

Орган місцевого самоврядування дає згоду на участь у реалізації експериментального проекту шляхом прийняття відповідного рішення та підписання меморандуму про участь в реалізації експериментального проекту з Мінрозвитку та Агентством відновлення.

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

Співфінансування з державного або місцевих бюджетів передбачається у разі необхідності для сплати податку на додану вартість на розроблення проектної документації та на закупівлю послуг технічного нагляду, не менше 1% загальної кошторисної вартості.

Надання соціального орендного житла здійснюється пропорційно виділеним коштам державного та місцевих бюджетів, відповідно внутрішньо переміщеним особам та категоріям осіб, визначених в пунктах 19 і 20 цього Порядку.

Порядок використання коштів орендної плати соціального орендного житла визначається органами місцевого самоврядування з обов’язковим перерахуванням: 90% надходжень від орендної плати - до спеціального фонду місцевого бюджету органу місцевого самоврядування на будівництво фонду соціального орендного житла та/або повернення кредитних коштів, залучених на створення такого фонду; 10 % - на відшкодування адміністративних витрат оператора, який здійснює управління.

Об’єкти соціального орендного житла, побудовані в рамках цього експериментального проекту, передаються в комунальну власність та використовуються виключно з метою надання такого житла в оренду відповідно до цього експериментального проекту.

Об’єкти соціального орендного житла, побудовані в рамках цього експериментального проекту, не підлягають піднайму, приватизації, продажу, даруванню, викупу та заставі.

11. Для реалізації експериментального проекту Агентство відновлення:

1) здійснює загальну координацію проекту;



Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59



14/37/63-25 від 06.01.2025

2) рекомендує перелік проектів повторного використання для будівництва соціального орендного житла під час реалізації експериментального проекту.

3) забезпечує моніторинг за станом реалізації експериментального проекту.

12. Органи місцевого самоврядування є замовниками будівництва соціального орендного житла.

Для реалізації експериментального проекту органи місцевого самоврядування забезпечують:

1) формування переліків потреб територіальної громади у соціальному орендному житлі;

2) реалізацію прав та виконання обов'язків замовника будівництва соціального орендного житла;

3) будівництво соціального орендного житла;

4) визначення операторів житла, що здійснюють діяльність на території відповідної територіальної громади;

5) заходи з відведення земельних ділянок для нового будівництва соціального орендного житла;

6) організацію і проведення закупівель з нового будівництва соціального орендного житла;

7) підключення об'єкта будівництва соціального орендного житла до інженерних мереж;

8) надання соціального орендного житла отримувачам соціального орендного житла;

9) прийняття рішення щодо надання об'єктів соціального орендного житла в оренду;

10) формування переліків об'єктів соціального орендного житла;

11) застосування проектів повторного використання у будівництві, рекомендованих Агентством відновлення або проектних рішень для повторного використання у будівництві або проекти, реалізовані на території відповідної територіальної громади.

Проектування та будівництво соціального орендного житла

13. Будівництво соціального орендного житла відповідно до цього експериментального проекту здійснюється відповідно до чинного законодавства.

Органи місцевого самоврядування виконують функції замовника будівництва соціального орендного житла безпосередньо або можуть делегувати їх на конкурсній основі оператору (генеральному підряднику (підряднику)).



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович

Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800

Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад
та територій України



14/37/63-25 від 06.01.2025

14. Закупівля товарів, робіт і послуг у рамках реалізації експериментального проекту здійснюється з дотриманням вимог законодавства про проведення закупівель, зокрема в умовах воєнного стану, з урахуванням статті 6 Закону України “Про публічні закупівлі”.

15. Соціальне орендне житло має відповідати вимогам будівельних норм, зокрема вимогам ДБН В.2.2-15:2019 “Житлові будинки. Основні положення” до житла II категорії.

При проектуванні та будівництві соціального орендного житла мають передбачатися квартири для осіб, що потребують надання соціальної послуги підтриманого проживання. Кількість таких квартир (але не менше ніж 5% від загальної кількості квартир, у межах цього проєкту) – визначається органом місцевого самоврядування. Такі квартири розміщуються на рівні першого поверху із забезпеченням безперешкодного виходу назовні через загальний вхід до будинку, або з влаштуванням окремого індивідуального виходу назовні.

Органами місцевого самоврядування можуть встановлюватися додаткові вимоги до соціального орендного житла.

16. У проєкт будівництва не включається облаштування соціального орендного житла мінімальним набором меблів та побутової техніки, визначені у додатку 1 до цього Порядку.

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

Отримувачі соціального орендного житла

18. Отримувачі соціального орендного житла мають відповідати одночасно таким 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 Мінреінтеграції, для яких не визначено дати завершення бойових дій (припинення можливості бойових дій) або тимчасової окупації (далі - перелік територій) або 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,



Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59



14/37/63-25 від 06.01.2025

пошкодженого внаслідок збройної агресії Російської Федерації, та/або звіт з 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;

2) у складі сім'ї є працездатні особи, які працюють, провадять підприємницьку діяльність/незалежну професійну діяльність, та/або зареєстровані як фізична особа - підприємець та здійснюють відповідну діяльність не менше шести місяців; або одинока особа, яка є працездатною, працює, та/або провадить підприємницьку діяльність/незалежну професійну діяльність, та/або зареєстрована як фізична особа - підприємець та здійснює відповідну діяльність не менше шести місяців;

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

$$D = V_{\text{ср}} \times K_{\text{рег}} \times S_{\text{норм}} \times K_{\text{с}} \times K_{\text{д}},$$

де D - максимальний розмір середньомісячного сукупного доходу сім'ї, гривень;

$V_{\text{ср}}$ - середня вартість найму (оренди) 1 кв. метра, квартири, гривень;

$K_{\text{рег}}$ - коригувальний коефіцієнт, який враховує відмінність вартості оренди за 1 кв. метр залежно від регіонального розташування квартири, наведений у додатку 2;

$S_{\text{норм}}$ - нормативна площа соціального орендного житла на 1 особу, яка становить 13,65 кв. метр загальної площі на одну особу;

$K_{\text{с}}$ - кількість членів сім'ї;

$K_{\text{д}}$ - коефіцієнт доходності, який дорівнює 3.

Період, за який враховуються доходи, становить шість місяців, що передують місяцю, в якому розглядається питання 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.

До середньомісячного сукупного доходу включаються доходи дружини та чоловіка (батька та матері) незалежно від місця їх фактичного проживання на території України, крім осіб, які сплачують аліменти, а також осіб, які зникли безвісти/перебувають у полоні або за кордоном/депортовані за межі України/осіб, які перебувають на тимчасово окупованих територіях, зазначених у переліку територій.

19. Отримувачами соціального орендного житла можуть бути:



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович

Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800

Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад
та територій України



14/37/63-25 від 06.01.2025

1) внутрішньо переміщені особи;

2) з числа мешканців територіальної громади:

медичні працівники закладів охорони здоров'я державної або комунальної форми власності;

педагогічні працівники закладів освіти державної або комунальної форми власності;

працівники підприємств житлово-комунального господарства державної або комунальної форми власності;

військовослужбовці.

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

20. Органами місцевого самоврядування можуть визначатися інші категорії отримувачів соціального орендного житла, яким може надаватись соціальне орендне житло в оренду, виходячи із потреби територіальних громад.

До цих категорій застосовуються критерії, визначені пунктом 18 цього Порядку.

21. Орган місцевого самоврядування здійснює аналіз потреб у забезпеченні соціальним орендним житлом внутрішньо переміщених осіб та інших категорій осіб, які відповідають вимогам цього Порядку, для встановлення пріоритету надання такого житла з урахуванням:

строку, протягом якого внутрішньо переміщені особи та інші категорії осіб перебувають на обліку для отримання житла в територіальній громаді;

кількості членів сім'ї;

наявності інвалідності або у складі сім'ї є особа(и) з інвалідністю;

наявності виявлених (підтверджених) фактів домашнього насильства або жорстокого поводження в сім'ї.

Інформація про надання соціального орендного житла оприлюднюється на офіційних веб-сайтах органів місцевого самоврядування з дотриманням вимог законодавства про захист персональних даних.

22. Орган місцевого самоврядування визначає відповідність внутрішньо переміщених осіб та інших категорій осіб вимогам цього Порядку на підставі таких документів:

копії документів, що посвідчують особу та підтверджують громадянство повнолітніх членів сім'ї; у разі відсутності у документах, що посвідчують особу та підтверджують громадянство, відомостей про зареєстроване місце проживання - довідку про реєстрацію місця проживання, видану органом реєстрації відповідно до Закону України "Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні" (крім осіб, місце проживання яких



Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59



14/37/63-25 від 06.01.2025

zareєстроване на територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінреінтеграції, для яких не визначена дата завершення бойових дій або тимчасової окупації);

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 органу доходів і зборів і мають відмітку в паспорті);

інформації із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про наявність або відсутність у власності житла (крім зареєстрованого на тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінреінтеграції, для яких не визначена дата завершення бойових дій або тимчасової окупації);

довідки з місця роботи та відомості з Державного реєстру фізичних осіб - платників податків про суми виплачених доходів та утриманих податків, що надаються органами доходів і зборів отримувача соціального орендного житла та повнолітніх членів сім'ї, а також інші документи, що підтверджують доходи;

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

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).

копії довідки медико-соціальної експертної комісії про групу інвалідності (для осіб з інвалідністю, за потреби);

копії медичного висновку про дитину з інвалідністю віком до 18 років (за потреби).

23. У разі наявності технологічного забезпечення для обміну електронними даними у системі електронної інформаційної взаємодії відомості, необхідні для підтвердження права на отримання соціального орендного житла, орган місцевого самоврядування отримує шляхом доступу до даних інформаційних систем, баз даних, реєстрів згідно з Положенням про електронну взаємодію державних електронних інформаційних ресурсів, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 8 вересня 2016 р. № 606 (Офіційний вісник України, 2016 р., № 73, ст. 2455; 2021 р., № 52, ст. 3216; 2023 р., № 11, ст. 721).



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович

Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800

Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад
та територій України



14/37/63-25 від 06.01.2025

У разі відсутності технологічного забезпечення для обміну електронними даними у системі електронної інформаційної взаємодії або відсутності відомостей, необхідних для підтвердження права на отримання соціального орендного житла, в інформаційних системах, базах даних, реєстрах такі відомості орган місцевого самоврядування отримує від отримувачів соціального орендного житла.

24. Перевірка органами місцевого самоврядування достовірності відомостей, наданих отримувачами соціального орендного житла, проводиться на підставі даних, зокрема тих, що отримані в порядку електронної інформаційної взаємодії, з:

Єдиним державним демографічним реєстром через єдину інформаційну систему Міністерства внутрішніх справ (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 стать особи, дату та місце народження, серію та/або номер, дату видачі, найменування уповноваженого суб'єкта, що видав паспорт, строк дії (за наявності), адресу та дату поточного задекларованого/зареєстрованого місця проживання;

відомчою інформаційною системою Державної Міграційної служби через єдину інформаційну систему Міністерства внутрішніх справ – відомості про адресу та дату поточного задекларованого/зареєстрованого місця проживання, відомості про особу (за наявності): стать, дата та місце народження, серія та номер, дата видачі паспорта громадянина України, найменування уповноваженого суб'єкта, що видав паспорт;

Державним реєстром речових прав на нерухоме майно — про право власності на квартиру (будинок), загальну площу житлового приміщення;

Єдиною інформаційною базою даних про внутрішньо переміщених осіб — про статус внутрішньо переміщеної особи;

Державним реєстром загальнообов'язкового державного соціального страхування та/або Державним реєстром фізичних осіб — про зайнятість та доходи;

Державним реєстром актів цивільного стану громадян — про державну реєстрацію народження, шлюбу, розірвання шлюбу, зміни імені, смерть;

Державним реєстром фізичних осіб - платників податків – про суми виплачених доходів та утриманих податків, що надаються органами доходів і зборів.

25. За результатами перевірки осіб, визначених у пунктах 18 – 20 на відповідність вимогам цього Порядку та отримання їх згоди, орган місцевого самоврядування приймає рішення про надання соціального орендного житла та передає інформацію про отримувачів соціального орендного житла оператору житла.



ДОКУМЕНТ ЄД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад
та територій України



14/37/63-25 від 06.01.2025

26. Орган місцевого самоврядування щороку здійснює моніторинг з визначення відповідності отримувачів соціального орендного житла вимогам цього Порядку. Про результати моніторингу орган місцевого самоврядування інформує оператора житла для продовження строку дії договору оренди соціального орендного житла або його розірвання.

Надання соціального орендного житла та користування таким житлом

27. Надання соціального орендного житла в рамках реалізації експериментального проекту здійснюється виходячи з нормативної площі житла 13,65 кв. метра загальної площі на одну особу, але не більше 35,22 кв. метрів загальної площі на сім'ю із двох осіб, або одинокої особи, і не менше площі однокімнатної квартири.

Соціальне орендне житло, що надається, має бути придатним для проживання, благоустроєним стосовно до умов даного населеного пункту, включаючи функціонування систем електропостачання, опалення, водопостачання та водовідведення.

Облаштування об'єктів соціального орендного житла, користувачами якого є внутрішньо переміщені особи, повинно відповідати переліку, визначеному у додатку 1 до цього Порядку.

Особам похилого віку, а також відповідним категоріям осіб з інвалідністю на їх прохання квартири надаються на нижніх поверхах або в будинках з ліфтами, за умови наявності вільних житлових приміщень.

28. Надання соціального орендного житла в рамках реалізації експериментального проекту здійснюється за рішенням органу місцевого самоврядування за результатами перевірки осіб, визначених у пунктах 19 і 20 на відповідність вимогам цього Порядку.

Інформація про отримувачів соціального орендного житла згідно з відповідним рішенням органу місцевого самоврядування передається оператору житла для укладення договору оренди соціального орендного житла.

Підставами відмови у наданні соціального орендного житла є:

- 1) невідповідність вимогам цього порядку;
- 2) відсутність або ненадання документів, передбачених пунктом 22 цього Порядку та інших для документів для надання соціального орендного житла;
- 3) подання документів із недостовірною інформацією, що було встановлено органом, який приймає та перевіряє документи для надання соціального орендного житла в рамках експериментального проекту.

Особам надсилається повідомлення про відмову у наданні соціального орендного житла із зазначенням підстави відмови, передбачені цим пунктом, без прийняття окремого рішення. Повідомлення надсилається письмовим листом, не



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович

Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800

Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад
та територій України



14/37/63-25 від 06.01.2025

пізніше п'яти робочих днів з дня завершення перевірки органом місцевого самоврядування відповідних відомостей.

29. Підставою для вселення у соціальне орендне житло є договір оренди соціального орендного житла, укладений згідно з примірним договором за формою, наведеною у додатку 3 до цього Порядку.

Договір оренди соціального орендного житла

30. Договір оренди соціального орендного житла укладається між оператором житла і отримувачем соціального орендного житла згідно з рішенням органу місцевого самоврядування.

За договором оренди одна сторона - оператор житла, який є орендодавцем, передає другій стороні - орендарю соціального орендного житла житло за плату для проживання у ньому.

Договір діє до моменту виникнення обставин, за яких орендар соціального орендного житла втрачає право на користування таким житлом.

У договорі оренди соціального орендного житла мають бути вказані особи, які проживатимуть разом із орендарем соціального орендного житла. Ці особи набувають рівних з орендарем прав та обов'язків щодо користування соціальним орендним житлом.

У договорі оренди соціального орендного житла обов'язково зазначається перелік підстав для припинення дії такого договору та виселення орендаря.

31. Права орендаря соціального орендного житла:

своєчасне отримання житлово-комунальних послуг належної якості та інших послуг згідно із законодавством та умовами договору;

вселення в орендне житло новонароджених дітей;

за згодою орендодавця укладення індивідуальних договорів на комунальні послуги відповідно до вимог законодавства;

відшкодування збитків, завданих їх майну, шкоди, заподіяної їх життю чи здоров'ю внаслідок незадовільного утримання орендного соціального житла або ненадання чи надання не в повному обсязі послуг, відповідно до законодавства;

пристосування об'єкта соціального орендного житла до потреб осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю, які проживають 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/або діти з інвалідністю;

користування на рівних умовах приміщеннями загального користування (у тому числі допоміжними) обладнанням соціального орендного житла;

своєчасну заміну обладнання, що стало непридатним для використання (крім випадків коли обладнання стало непридатним для використання з вини



Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59



14/37/63-25 від 06.01.2025

орендаря), усунення недоліків у забезпеченні належного утримання соціального орендного житла, якщо інше не передбачено умовами договору оренди соціального житла;

проведення за згодою орендодавця за власний рахунок ремонту об'єкта соціального орендного житла орендарем згідно з договором;

одержувати відповідно до законодавства пільги та субсидії;

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

інші права, що передбачені законодавством або договором.

32. Обов'язки орендаря соціального орендного житла:

укласти договір оренди соціального орендного житла;

інформувати орендодавця про вселення в соціальне орендне житло новонароджених дітей із відображенням зазначеної інформації у додатковій угоді, що є невід'ємною частиною договору оренди соціального орендного житла;

використовувати житло лише для проживання в ньому, забезпечувати збереження житла, підтримувати його в належному стані, дотримуватися вимог пожежної безпеки, санітарних норм і правил та інших нормативно-правових актів у сфері житлово-комунального господарства;

своєчасно сплачувати орендну плату та спожиті житлово-комунальні послуги у строки, встановлені договором оренди соціального орендного житла;

не допускати виконання робіт та інших дій, що викликають псування приміщень, приладів та обладнання в соціальному орендному житлі, порушують умови проживання інших осіб;

допускати до об'єкта соціального орендного житла представників оператора житла, інших служб для ліквідації та відвернення аварій, усунення неполадок, що виникли у санітарно-технічному та інженерному обладнанні, його встановлення і заміни, проведення технічних і профілактичних оглядів, перевірки показань приладів розподільного обліку, приладів-розподільовачів комунальних послуг (у разі їх наявності);

У разі виселення з соціального орендного житла передати оператору житла, усе майно (у придатному для використання стані), що було надано їм у користування згідно з договором.

33. У разі ненадання або надання не в повному обсязі оператором житла послуг, що призвело до збитків, завданих майну орендаря соціального орендного житла та членам його сім'ї, зазначених у договорі соціального орендного житла, шкоди, заподіяної його життю чи здоров'ю та членів його сім'ї, оператор житла відшкодовує такі збитки після їх фіксації відповідною комісією, до складу якої



Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59



14/37/63-25 від 06.01.2025

входять уповноважені представники органу місцевого самоврядування, оператора житла. У разі необхідності залучаються фахівці проектних, науково-дослідних організацій та представники інших підприємств, установ, організацій.

34. Оператор житла має право вимагати від орендаря соціального орендного житла:

сплати вартості оренди в порядку, у розмірі та у строки, встановлені договором оренди соціального орендного житла;

дотримання вимог правил експлуатації соціального орендного житла та прибудинкової території, санітарно-гігієнічних правил і правил пожежної безпеки та інших;

своєчасного проведення робіт з усунення виявлених неполадок, пов'язаних з експлуатацією, що виникли з вини орендарів соціального орендного житла, або відшкодування вартості таких робіт.

Підстави для розірвання договору оренди соціального орендного житла

35. Оператор житла може достроково розірвати договір оренди соціального орендного житла та виселити орендаря соціального орендного житла та усіх членів його сім'ї за таких підстав:

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

2) втрата орендарем соціального орендного житла права на проживання у наданому йому соціальному орендному житлі внаслідок невідповідності вимогам, визначеним у пунктах 18 та 19 цього Порядку;

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

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

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

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

7) використання соціального орендного житла не за призначенням;

8) якщо соціальне орендне житло знищено або пошкоджено (до ступеня, непридатного для проживання);



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович

Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800

Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

міністерство розвитку громад
та територій України



14/37/63-25 від 06.01.2025

9) смерті одинокого орендаря соціального орендного житла.

Реєстрація місця проживання соціальному орендному житлі

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

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

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

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

Оплата вартості оренди соціального орендного житла

38. Вартість оренди соціального орендного житла складається з плати за:

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

39. Розмір плати за оренду соціального орендного житла визначається за формулою:

$$B_{\text{осж}} = B_{\text{сер}} \times S \times K_{\text{кімн}} \times K_{\text{соц}}$$

де $B_{\text{осж}}$ - розмір плати за оренду соціального орендного житла, гривень;

$B_{\text{сер}}$ - середня вартість найму (оренди) 1 кв метра квартири, гривень;

S – площа квартири, яка здається в оренду, кв метрів;

$K_{\text{кімн}}$ - коефіцієнт, який враховує кількість кімнат в квартирі (1 кімната - 1, 2 кімнати - 0,87, 3 кімнати - 0,8);

$K_{\text{соц}}$ – коефіцієнт соціальності, який враховує соціальну складову проєкту (прийнято в розмірі 0,75).

Середня вартість оренди 1 кв метра квартири визначається шляхом ділення вартості найму (оренди) однокімнатної квартири за даними Держстату станом на січень поточного року на соціальну норму житла, встановлену Мінсоцполітики в розмірі 35,22 кв метра.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович

Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800

Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад
та територій України



14/37/63-25 від 06.01.2025

Приклад розрахунку вартості оренди соціального орендного житла наведено у додатку 4 до цього Порядку.

Органи місцевого самоврядування можуть приймати рішення про застосування до формули визначення вартості оренди соціального житла додаткових коефіцієнтів, які будуть враховувати умови конкретного регіону.

40. Оплата житлово-комунальних послуг орендарями соціального орендного житла здійснюється відповідно до законодавства та умов договору оренди соціального орендного житла.

Оператор житла

41. Оператором житла здійснюються функції будівництва соціального орендного житла або управління таким житлом, або будівництво та управління таким житлом.

Органом місцевого самоврядування визначається оператор житла, яким є підприємство, установа, організація комунальної форми власності, та який за договором із органом місцевого самоврядування здійснює будівництво соціального орендного житла та/або управління ним.

42. Органом місцевого самоврядування може бути делеговано оператору житла функції замовника будівництва соціального орендного житла. Вимоги до оператора, як до замовника будівництва, регулюються відповідно до Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”.

43. Оператор житла, який здійснює управління соціальним орендним житлом, є управителем багатоквартирного будинку відповідно до Закону України “Про житлово-комунальні послуги” та здійснює:

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

2) контроль за використанням соціального орендного житла за призначенням;

3) укладає договори оренди соціального орендного житла, а також надає в оренду вбудовані чи вбудовано-прибудовані нежитлові приміщення;

4) належне утримання та поточний ремонт соціального орендного житла, його прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб орендарів соціального орендного житла;

5) забезпечення пристосування 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/або діти з інвалідністю;

6) інші заходи, які впливають із функції управління соціальним орендним житлом, та визначені органом місцевого самоврядування.



Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59



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

1) підприємство, установа, організація зареєстровані у встановленому законом порядку та не перебуває 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) відсутність заборгованості зі сплати єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування, що підтверджується довідкою про відсутність заборгованості з платежів, контроль за справлянням яких покладено на контролюючі органи, або витягом з інформаційної системи органів Державної податкової служби щодо статусу розрахунків платника з 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 по регіону (відповідно до даних Держстату), що підтверджується наданням довідки.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат [3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800](#)
Дійсний з [13.09.2024 0:00:00](#) по [12.09.2026 23:59:59](#)

Міністерство розвитку громад
та територій України



14/37/63-25 від 06.01.2025

ПЕРЕЛІК
внутрішніх опоряджувальних робіт, сантехнічного та кухонного
обладнання, побутової техніки і меблів, які можуть бути в соціальному
орендному житлі, що надається отримувачам

1. Тинькування внутрішніх поверхонь, опорядження стін, стель та перегородок у квартирах, а також вбудовано-прибудованих приміщеннях матеріалами покриття, що відповідають санітарним регламентам, зокрема шпалерами, декоративними плитами, панелями, іншими оздоблювальними матеріалами та виробами.

2. Покриття підлог у квартирах оздоблювальними матеріалами і виробами, що відповідають санітарним регламентам.

3. Встановлення металопластикових зі склопакетом та підвіконням вікон, металопластикових зі склопакетом балконних дверей (у разі наявності балкону), металевих вогнестійких входних дверей, внутрішніх дверних полотен з коробками, елементів вбудованих шаф та антресолей у приміщеннях квартир та вбудовано-прибудованих приміщеннях.

4. Влаштування внутрішніх систем електрообладнання, водопостачання та опалення, вентиляції та кондиціонування, встановлення лічильників холодної та гарячої води, електроенергії, газу (у разі газозабезпечення житла) та тепла (у разі централізованого опалення з використанням внутрішньобудинкових систем тепlopостачання та якщо проектом передбачена можливість його установлення).

5. Встановлення сантехнічного обладнання та приладів (мийка, умивальник, унітаз, ванна (душова кабіна), сантехнічної арматури (водорозбірні крани, змішувачі), запірних кранів на відгалуженнях від стояків у місцях підключення зазначених приладів.

6. Встановлення світильників на стелі, розеток для електричних приладів.

7. Встановлення холодильника, пральної машини–автомата, бойлера (у випадку відсутності централізованого водопостачання гарячої води), однієї електро- або газової плити (не менш ніж на 2 комфорки для сім'ї на 1-3 особи, та на 4 комфорки для сім'ї у складі 4 та більше осіб).

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



ДОКУМЕНТ СЕДА

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад
та територій України



14/37/63-25 від 06.01.2025

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	2,40	2,34
Запорізька	0,64	0,53
Івано-Франківська	1,12	1,0
Київська	-	0,79
Кіровоградська	0,91	0,57
Луганська	0,56*	0,55*
Львівська	2,24	1,70
Миколаївська	0,66	0,61
Одеська	0,89	0,59
Полтавська	1,12	0,53
Рівненська	1,20	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	-
Черкаська	1,32	0,83
Чернівецька	1,35	1,17
Чернігівська	0,71	0,44
м. Київ	1,22	-

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

** Окремий регіональний коефіцієнт для деяких міст.

Максимальний граничний коефіцієнт, який застосовується - 1,5.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад
та територій України



14/37/63-25 від 06.01.2025

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР
оренди квартири з фонду соціального орендного житла

(місце укладення договору /
найменування населеного пункту)

(дата укладення договору)

(найменування оператора житла)
в особі керівника, що діє на підставі _____
(положення, статут)
(далі - орендодавець), з одного боку, і громадянин України _____

(прізвище, ім'я та 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, на підставі _____
(номер і дата прийняття рішення)

(далі - сторони), уклали цей договір оренди квартири з фонду орендного
соціального житла (далі - договір) про таке:

Предмет договору

1. Орендодавець надає, а орендар приймає у тимчасове користування
за окрему плату квартиру, за адресою _____

(область, район, територіальна громада, населений пункт, район у місті (за наявності),

_____,
вулиця, номер будинку, корпусу (за наявності), номер квартири)
загальною площею _____ кв. метрів (далі - квартира).

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



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад
та територій України



14/37/63-25 від 06.01.2025

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 (для іноземців та осіб без громадянства - паспортного документа іноземця або документа, що посвідчує особу без громадянства, посвідки на постійне/тимчасове проживання, посвідчення біженця, посвідчення особи, яка потребує додаткового захисту, або іншого документа, що підтверджує законність перебування іноземця чи особи без громадянства на території 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 офіційно повідомили про це відповідному контролюючому органу і мають відмітку в паспорті громадянина України)	Унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності)
---	--	-------------------------------	---	--	--

* 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 одинокю 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.

3. У квартирі забезпечено надання житлово-комунальних послуг та облаштовано (обладнано) майном згідно з додатком до цього договору, що є його невід'ємною частиною.

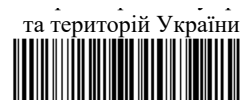
Права та обов'язки сторін

4. Орендодавець має право вимагати від орендаря:

своєчасно вносити орендну плату і оплачувати спожиті житлово-комунальні послуги у розмірі та порядку, встановлені цим договором;



Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59



14/37/63-25 від 06.01.2025

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

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

надавати можливість для доступу в квартиру для усунення пошкоджень санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення і заміни, проведення технічного та профілактичного огляду;

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

у разі розірвання цього договору звільнити квартиру протягом доби з дати припинення дії договору та передати згідно з актом приймання-передачі майно, передане орендарю в користування відповідно до договору.

5. Орендодавець зобов'язується:

у день підписання договору передати орендарю квартиру та ключі від неї і майно згідно з пунктом 3 договору;

не вчиняти дії, які б перешкоджали орендарю користуватися орендним майном на умовах цього договору;

забезпечувати своєчасне та належної якості надання житлово-комунальних послуг;

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

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

відшкодовувати збитки, завдані орендодавцем орендарю та членам його сім'ї;

6. Орендар має право:

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

користуватися послугами зв'язку, Інтернетом, установлювати замки на входних дверях, установлювати сигналізацію та інші системи охорони у приміщенні. За послуги зв'язку, Інтернету, охорону та сигналізацію орендар платить самостійно;

вимагати від орендодавця:

належного утримання будинку, зокрема його допоміжних приміщень (приміщень загального користування) та внутрішньобудинкових інженерних



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович

Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800

Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад
та територій України



14/37/63-25 від 06.01.2025

мереж і технічного обладнання, у належному стані та своєчасного проведення його ремонту;

своєчасного та належної якості надання житлово-комунальних послуг;

відшкодовування збитків, завданих його майну та/або квартирі, шкоди, заподіяної його життю чи здоров'ю з вини орендодавця, зокрема внаслідок ненадання або надання неналежної якості житлово-комунальних послуг.

7. Орендар зобов'язується:

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

використовувати квартиру за призначенням згідно умов цього договору, зокрема без права здавати в суборенду;

забезпечувати належне утримання квартири, своєчасно вживати заходів до усунення недоліків, виявлених у наданні житлово-комунальних послуг, що виникли з його вини, проводити поточний ремонт;

зберігати передане майно та не допускати його пошкодження, зокрема зміни конструкції квартири, проведення робіт з його перепланування та переобладнання інженерних систем;

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

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

вносити щомісяця орендну плату і оплачувати спожиті житлово-комунальні послуги у розмірі та порядку, що встановлені цим договором;

інформувати орендодавця про зміну підстав, що дають право на отримання та користування орендним соціальним житлом, у тому числі про майновий стан протягом двох місяців з дня настання такої зміни;

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

у разі розірвання цього договору звільнити квартиру протягом доби з дати припинення дії договору.

у разі виникнення аварії або надзвичайної ситуації, що виникли не з вини орендаря, орендодавець вживає всіх необхідних заходів до їх усунення та запобігання можливим наслідкам; за взаємною згодою орендар може забезпечити 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 плати оренди;



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович

Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800

Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад
та територій України



14/37/63-25 від 06.01.2025

у разі встановлення замка на вхідних дверях орендар зобов'язаний надати протягом доби орендодавця 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 орендодавцю на поточний рахунок (за стандартом IBAN) орендну плату у розмірі, зазначеному в пункті 8 цього договору, наперед на наступний місяць до 10 числа поточного місяця, а також сплачує вартість спожитих у попередньому місяці житлово-комунальних послуг.

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 оплачуються щомісяця орендарем.

Для розрахунку плати за комунальні послуги орендар зобов'язаний надавати орендодавцю необхідні показання приладів обліку комунальних послуг, установлених в орендованому житлі, 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, установленими відповідно до законодавства, та в обсягах, визначених згідно з наданими орендарем показаннями приладів обліку комунальних послуг, установлених в орендованому житлі, або встановленими нормативами споживання комунальних послуг - у разі відсутності приладів обліку щодо окремих видів комунальних послуг.

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 обліку комунальних послуг і встановленими нормативами споживання комунальних послуг - у разі відсутності приладів обліку щодо окремих видів комунальних послуг.

12. Орендар має право сплати орендну плату наперед за будь-який строк у розмірі, визначеному в пункті 8 цього 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



Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59



14/37/63-25 від 06.01.2025

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”.

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:

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

залишення приміщення орендарем у зв'язку із початком на території, на якій розташоване приміщення, бойових дії або у випадку, коли такі території опинилися під тимчасовою окупацією Російської Федерації;

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 плати оренду, здійсненої орендарем за місяць, у якому орендар не зможе жити у приміщенні.

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

несплата оренди та/або житлово-комунальних послуг орендарем протягом 30 днів після визначеного дня оплати;

надання орендарем приміщення в суборенду;

завдання орендарем приміщенню навмисних збитків;

перешкоджання орендодавця користуванню орендарем приміщенням і житлово-комунальними послугами;

залишення приміщення орендарем у зв'язку із початком на території, на якій розташоване приміщення, бойових дії або у випадку, коли такі території опинилися під тимчасовою окупацією Російської Федерації.

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

19. У разі розірвання цього 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



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович

Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800

Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад
та територій України



14/37/63-25 від 06.01.2025

самостійно (охорона, Інтернет тощо), підтверджується зворотним переданням (від орендаря до орендодавця) квартири, ключів від неї і майна.

Відповідальність сторін і вирішення спорів

20. Орендар відшкодовує всі збитки, завдані з його вини орендодавцю та пов'язані з цим договором. Всі 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 лічильників (за наявності) на дату підписання договору: _____.

Строк оренди квартири соціального орендного житла

26. Строк оренди квартири соціального орендного житла із _____ 20 ____ р. по _____ 20 ____ р., але не менше ніж шість місяців.

Строк дії договору продовжується у разі якщо за результатами моніторингу органу місцевого самоврядування з визначення відповідності орендаря соціального орендного житла вимогам, за яких орендар отримав право на користування таким житлом.

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

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

Прикінцеві положення

29. Цей договір укладено у двох примірниках, один із яких зберігається у орендаря, інший – у орендодавця та мають однакову юридичну силу.

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



Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59



14/37/63-25 від 06.01.2025

Орендодавець**Орендар**

(підпис орендодавця)

(підпис орендаря)



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад
та територій України



14/37/63-25 від 06.01.2025

Додаток 4
до Порядку

Приклад розрахунку вартості оренди соціального орендного житла:

За даними Держстату станом на січень 2024 року середня вартість оренди 1 кв метра квартири становить 193,60 грн/кв метр.

Виходячи з цього, розрахунок вартості оренди соціального житла буде наступний:

1-кімнатна квартира (40 кв м): $193,60 \text{ грн} \times 40 \text{ кв м} \times 1 \times 0,75 = 5\,808 \text{ грн/міс.}$

2-кімнатна квартира (53 кв м): $193,60 \text{ грн} \times 53 \text{ кв м} \times 0,87 \times 0,75 = 6\,695 \text{ грн/міс.}$

3-кімнатна квартира (65 кв м): $193,60 \text{ грн} \times 65 \text{ кв м} \times 0,8 \times 0,75 = 7\,550 \text{ грн/міс.}$



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000056FB3900D0F5D800
Дійсний з 13.09.2024 0:00:00 по 12.09.2026 23:59:59

Міністерство розвитку громад
та територій України



14/37/63-25 від 06.01.2025