



**БОРАТИНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
ЛУЦЬКОГО РАЙОНУ ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

Виконавчий комітет

РІШЕННЯ

25.03.2021 № 144

с. Боратин

Про затвердження форми договору найму соціального житла та встановлення плати за його найм

Відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування», «Про житловий фонд соціального призначення», «Про забезпечення організаційно-правових умов соціального захисту дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування», постановами Кабінету міністрів України від 23.07.2008 № 682 «Деякі питання реалізації Закону України «Про житловий фонд соціального призначення», від 07.02.2007 № 155 «Про затвердження Порядку розрахунку плати за соціальне житло», Наказом державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 30.09.1998 № 215 «Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання», виконавчий комітет сільської ради

ВИРІШИВ :

1. Затвердити форму договору найму соціального житла (додається);
2. Встановити плату за найм соціального житла (додаток 1);
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на Вікторію Мельник начальника служби у справах дітей, сім'ї та соціального захисту населення виконавчого комітету Боратинської сільської ради.

Сільський голова

Сергій ЯРУЧИК

Вікторія Мельник

ДОГОВІР № ____
найму соціального житла

с.Боратин _____ 2021 року
(найменування населеного пункту)

Боратинська сільська рада в особі сільського голови Яручика Сергія Олександровича, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування» (далі - наймодавець), з одного боку, і громадянин _____ (далі - наймач), з другого боку,
на підставі
(прізвище, ім'я та по батькові)

рішення виконавчого комітету Гіркополонківської сільської ради від 21.12.2017 року № 70 уклали цей договір про нижченаведене.

1. Предмет договору

1.1. Наймодавець надає наймачеві у користування житлове приміщення у житловому будинку за адресою: Волинська область, Луцький район, с. Полонка, вул. Тополева, 8, відповідно до **акта приймання-передачі, що є невід'ємною частиною цього договору.**

2. Зобов'язання сторін

2.1. Наймодавець зобов'язується:

- надати наймачеві зазначене у пункті 1 цього договору житлове приміщення; забезпечувати своєчасне та належної якості надання житлово-комунальних послуг;
- здійснювати технічне обслуговування та проводити поточний ремонт будинку, внутрішньобудинкових інженерних мереж, вживати в установленій законодавством строк заходів до ліквідації наслідків аварійної ситуації, усунення недоліків, пов'язаних з наданням послуг неналежної якості;
- проводити капітальний ремонт або реконструкцію будинку. На час проведення капітального ремонту або реконструкції будинку з відселенням - надати наймачеві та членам його сім'ї інше житло, що відповідає технічним і санітарним вимогам, не розриваючи при цьому договору найму соціального житла, яке перебуває в стадії ремонту або реконструкції. У період проживання наймача в іншому житловому приміщенні він вносить плату лише за наймання приміщення, наданого йому на час проведення ремонту, реконструкції;
- вести облік вимог (претензій) наймача у зв'язку з порушенням режиму надання житлово-комунальних послуг, зміною їх споживчих властивостей та перевищенням нормативного строку проведення аварійно-відбудовних робіт і вживати заходів для їх задоволення;
- забезпечувати відшкодування наймачеві плати за житлово-комунальні послуги у разі їх несвоєчасного та неналежної якості надання, а також за перевищення нормативного строку проведення аварійно-відбудовних робіт у розмірі, визначеному законодавством;
- подавати наймачеві інформацію про перелік житлово-комунальних послуг, їх вартість, загальну суму місячного платежу, структуру тарифів, норми споживання, режим надання таких послуг, їх споживчі властивості тощо;
- своєчасно проводити підготовку будинку і технічного обладнання, яким оснащено будинок, до експлуатації в осінньо-зимовий період;

- обладнувати будинки спеціальними засобами і пристосуваннями для безперешкодного доступу до всіх приміщень людей з обмеженими фізичними можливостями;
- вживати заходів для відселення наймача та членів його сім'ї у разі, коли будинок перебуває в аварійному стані.

Наймодавець має також інші передбачені актами законодавства зобов'язання.

2.2. Наймач зобов'язується:

- використовувати житлове приміщення за призначенням;
- забезпечувати належне утримання житлового приміщення, не допускати безгосподарного користування ним, своєчасно вживати заходів до усунення недоліків, виявлених у наданні житлово-комунальних послуг, що виникли з його вини;
- проводити поточний ремонт житлового приміщення;
- не допускати руйнування та зміни конструкції житлового приміщення, проведення робіт з його репланування та переобладнання інженерних систем;
- проводити за власний рахунок ремонт і заміну санітарно-технічних приладів, пристроїв та обладнання, що вийшли з ладу з його вини;
- відбудовувати пошкоджене житлове приміщення та відшкодувати інші збитки, завдані ним та членами його сім'ї наймодавцю, іншим мешканцям будинку;
- вносити щомісяця плату за наймання житлового приміщення, надані житлово-комунальні послуги у розмірі та порядку, що встановлені пунктом 4 договору;
- інформувати наймодавця про зміну підстав, що дають право на отримання та користування соціальним житлом, протягом двох місяців з дня настання такої зміни;
- не вчиняти дій, що порушують права та зачіпають інтереси інших мешканців будинку;
- дотримуватися правил користування приміщеннями житлових будинків, санітарних і протипожежних правил та вимог інших нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг;
- передати наймодавцю житлове приміщення у разі його звільнення в належному технічному і санітарному стані з оформленням акта приймання-передачі. У разі коли майно передається наймодавцю у пошкодженому стані порівняно із станом, зафіксованим в акті приймання-передачі під час надання житлового приміщення у наймання, - відшкодувати заподіяні збитки за рахунок власного майна та/або майна членів його сім'ї, які проживали в зазначеному приміщенні разом з ним.

Наймач має також інші передбачені актами законодавства зобов'язання.

3. Права сторін

3.1. Наймодавець має право вимагати від наймача:

- своєчасно вносити плату за наймання житлового приміщення і надані житлово-комунальні послуги у розмірі та порядку, що встановлені пунктом 4 договору;
- 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 наймача;
- надавати можливість для доступу в житлове приміщення для усунення пошкоджень санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення і заміни, проведення в установленому актами законодавства порядку технічного та профілактичного огляду;
- відшкодувати збитки, завдані наймачем та членами його сім'ї житловому приміщенню або майну наймодавця, інших мешканців будинку;

- звільнити займане житлове приміщення у разі розірвання цього договору із складенням акта приймання-передачі.

Наймодавець має також інші передбачені актами законодавства права.

3.2. Наймач має право вимагати від наймодавця:

- утримувати житловий будинок у належному стані та своєчасно проводити його капітальний ремонт;
- утримувати в належному стані місця загального користування та проводити їх ремонт;
- надавати комунальні послуги належної якості;
- обладнувати будинок спеціальними засобами і пристосуваннями для безперешкодного доступу до всіх приміщень людей з обмеженими фізичними можливостями;
- подавати в установленому порядку інформацію про перелік житлово-комунальних послуг, їх вартість, загальну вартість місячного платежу, структуру тарифу, норми споживання, режим надання послуг, їх споживчі властивості тощо;
- відшкодовувати збитки, завдані його майну та/або приміщенню, шкоду, заподіяну його життю чи здоров'ю внаслідок надання житлово-комунальних послуг неналежної якості або їх ненадання;
- усувати протягом установленого законодавством строку недоліки, зумовлені порушенням правил надання житлово-комунальних послуг;
- зменшувати у встановленому законодавством порядку розмір плати за надані житлово-комунальні послуги в разі зменшення їх кількості або погіршення якості;
- надавати відповідно до законодавства субсидію на оплату житлово-комунальних послуг, а також пільги з оплати житлово-комунальних послуг;
- зменшувати в установленому порядку розмір плати за комунальні послуги за період своєї та/або членів своєї сім'ї тимчасової відсутності;
- відшкодовувати збитки, завдані внаслідок несвоєчасного надання житлово-комунальних послуг та/або надання зазначених послуг неналежної якості, а також перевищення нормативного строку проведення аварійно-відбудовних робіт у розмірі, визначеному актами законодавства;
- проводити перевірки кількості та якості житлово-комунальних послуг;
- проводити за письмовою згодою повнолітніх членів сім'ї, включаючи тимчасово відсутніх, обмін займаного житлового приміщення з іншим наймачем квартири або житлового будинку садибного типу (одноквартирного) з житлового фонду соціального призначення за згодою власників такого житла.
- У разі невиконання наймодавцем зобов'язань щодо ремонту наданого в наймання житла у випадках, зумовлених нагальною потребою, наймач має право проводити за погодженням з наймодавцем ремонт і стягувати з нього вартість ремонту або враховувати її під час подальшого внесення платежів.

Наймач має також інші передбачені актами законодавства права.

4. Розмір плати за наймання житлового приміщення та порядок її внесення

4.1. Розмір плати за наймання житлового приміщення визначається органом місцевого самоврядування відповідно до Порядку розрахунку плати за соціальне житло, затвердженого [постановою Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2007 р. N 155](#) (Офіційний вісник України, 2007 р., N 10, ст. 362).

4.2. На момент укладення договору найму соціального житла розмір плати за наймання житлового приміщення визначається з розрахунку _____ гривень за 1 кв. метр та становить

_____ (цифрами) (_____ (словами)) гривень на місяць.

4.3. Розмір плати за надані житлово-комунальні послуги визначається відповідно до затверджених в установленому законодавством порядку цін/тарифів на них.

4.4. Оплата наймання житлового приміщення та наданих житлово-комунальних послуг устанавлюється з моменту укладення договору та проводиться наймачем на підставі платіжного документа, виданого йому наймодавцем не пізніше ___ числа місяця, що настає за розрахунковим, шляхом перерахування коштів на розрахунковий рахунок наймодавця не пізніше ___ числа зазначеного місяця.

4.5. У разі несвоечасного внесення плати за наймання житлового приміщення та надані житлово-комунальні послуги наймодавець має право застосовувати запобіжні і штрафні санкції, передбачені актами законодавства.

5. Відповідальність сторін і розв'язання спорів

5.1. Наймодавець відшкодовує згідно з актами законодавства наймачеві матеріальні збитки, завдані внаслідок невиконання умов цього договору.

5.2. Наймодавець, наймач та члени його сім'ї у разі порушення умов цього договору несуть відповідальність згідно із законом.

5.3. Спори між сторонами розв'язуються шляхом проведення переговорів або в судовому порядку.

6. Строк дії договору та інші умови

6.1. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання і діє до 31.12.2021 року.

У разі коли передбачені пунктом 6.3 підстави для розірвання договору відсутні, його дія продовжується на 365 днів.

6.2. Цей договір може бути розірвано в будь-який час за згодою сторін або за рішенням суду.

6.3. Наймодавець може прийняти рішення про ініціювання розірвання цього договору та виселення наймача та членів його сім'ї з житлового приміщення соціального призначення без надання іншого житла за таких підстав:

надання наймачеві та членам його сім'ї або придбання ним іншого житлового приміщення; втрата наймачем права на проживання у приміщенні, наданому з житлового фонду соціального призначення, через підвищення його доходів до рівня, який дає змогу укласти договір найму іншого житлового приміщення, яке не належить до житлового фонду соціального призначення;

установлення наймодавцем факту подання наймачем для отримання житлового приміщення документів, що містять недостовірні відомості про рівень доходів його сім'ї; невнесення протягом шести місяців наймачем плати за користування соціальним житлом; систематичне порушення наймачем та членами його сім'ї правил користування житловим приміщенням, його руйнування чи псування, а також використання житлового приміщення не за призначенням, порушення громадського порядку, прав і законних інтересів сусідів, що унеможливує спільне проживання в одному житловому будинку, порушення умов договору найму соціального житла після письмового попередження наймача.

6.4. Примусове розірвання цього договору здійснюється виключно за рішенням суду.

6.5. Зміни до цього договору можуть бути внесені за згодою сторін з оформленням додаткового договору.

Додатковий договір та додатки до нього є невід'ємною частиною цього договору.

6.6. Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням умов цього договору і не врегульовані ним, регламентуються актами законодавства.

6.7. Цей договір укладений на 4 сторінках у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному примірнику для кожної сторони.

Адреси і підписи сторін

Додаток 1

до рішення виконавчого комітету

Розрахунок плати за наймання будинку № 8 по вулиці Тополева, село Полонка, Луцького району

Цей розрахунок здійснено відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 07.02.2007 № 155 «Про затвердження Порядку розрахунку плати за соціальне житло», наказу Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 30.09.1998 № 215 «Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання», Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 № 572 «Про механізм впровадження Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»».

Плата за наймання соціального житла обчислюється виходячи з балансової вартості житлового будинку певної групи капітальності з урахуванням строку служби цього будинку за формулою:

$$P_n = B + C + 12m_{\text{міс}} + S_{\text{зп}} \times S \times K;$$

де P_n - плата за наймання соціального житла;

B - балансова вартість житлового будинку;

C - строк служби житлового будинку. (Класифікація житлових будинків за капітальністю та строки їх служби визначаються Мінбудом);

$S_{\text{зп}}$ - загальна площа будинку житлового фонду соціального призначення;

S - загальна площа приміщення, зайнятого наймачем та членами його сім'ї;

K - коефіцієнт споживчої якості квартири (будинку).

Коефіцієнт споживчої якості квартир (будинків) визначається побудинково органами місцевої державної виконавчої влади до початку проведення приватизації житлового фонду за формулою:

$$K = 1 + K_1 + K_2 + K_3 + K_4,$$

K_1 - коефіцієнт, що враховує місце знаходження житлового будинку в населеному пункті. Розмір коефіцієнта K_1 встановлюється для територій, розташованих на окраїні; або районів з незручним транспортним зв'язком з центром міста, $K_1 = - 0,1$;

K_2 - коефіцієнт, що враховує санітарно-гігієнічні показники території розташування будинку. Розмір коефіцієнта K_2 встановлюється для територій, де відсутні джерела шуму, загазованість та інші види забруднення, $K_2 = + 0,5$;

K_3 - коефіцієнт, що враховує матеріал стін будинку та висоту приміщень. Розмір коефіцієнта K_3 встановлюється для будинків, стіни яких виготовлені з інших матеріалів, $K_3 = 0,0$;

K_4 - коефіцієнт, що враховує рівень благоустрою квартир будинків. Розмір коефіцієнта K_4 встановлюється: при відсутності одного з видів благоустрою: центрального опалення, водопроводу, каналізації, газопостачання (напільних електроплит) $K_4 = - 0,05$;

$$K = 1 + (-0,1) + 0,5 + 0 + (-0,05) = 1,35$$

- 1) Для кімнати 10,9 м²- $P_n = 916\,713 / 97 / 12 / 79,5 * 10,9 * 1,35 = 146,00$ грн;
- 2) Для кімнати 11,6 м² - $P_n = 916\,713 / 97 / 12 / 79,5 * 11,6 * 1,35 = 155,00$ грн;
- 3) Для кімнати 11,5 м² - $P_n = 916\,713 / 97 / 12 / 79,5 * 11,5 * 1,35 = 154,00$ грн.