

Тема 6.

Користування житловими приміщеннями в будинках державного та комунального житлового фонду

Підставою для укладання договору найму житлових приміщень державного житлового фонду є ордер. Договір найму житлового приміщення укладається у письмовій формі на невизначений термін і громадяни отримують житлове приміщення у безстрокове користування.

Правові підстави для заселення жилих приміщень у будинках державного і комунального житлового фонду Першою основною підставою для зселення жилих приміщень державного і комунального житлового фонду, поселення в гуртожитках та службових жилих приміщеннях є ордер. Ордер - розпорядчий акт індивідуального характеру, виданий виконавчим органом місцевої ради, до компетенції якого входить видача такого документа. Ордер є правовою підставою для вселення громадянина з його сім'єю до жилого приміщення. З одного боку, він породжує адміністративно-правові відносини між виконкомом і житлово-експлуатаційною організацією, куди він здається, а з другого — цивільні правові відносини між громадянином і зазначеною організацією, яка зобов'язана укласти з ним договір найму жилого приміщення. І ті й інші відносини породжує саме ордер, а не рішення, що лежить в його основі. Згідно з цим рішенням про надання громадянину житла у житлово-експлуатаційній організації ні перед виконкомом, ні перед громадянином ні яких зобов'язань не виникає. Окрім того, і громадянин тільки на підставі цього рішення не вправі вимагати від житлово-експлуатаційної організації здійснення будь-яких дій щодо надання йому приміщення, вказаного у рішенні. Однак законом не передбачено суб'єктивного цивільного права громадянина вимагати видачу ордера на надане йому приміщення. У випадку відмови виконкому у видачі ордера суд вправі вирішувати спори про видачу ордера на жиле приміщення, яке надається за спільним рішенням адміністрації і профспілкового комітету з наступним повідомленням виконкому про надання жилого приміщення для заселення. Тому до видачі ордера рішення про надання жилого приміщення може бути в односторонньому порядку переглянуто органом, який його виніс, якщо для того будуть підстави, наприклад у випадках, коли і сам ордер може бути визнаний недійсним. Рішення про надання жилого приміщення окремим громадянам приймає виконавчий орган місцевої ради, підприємство, організація, у віданні яких знаходиться жилий будинок. На підставі прийнятого рішення про надання жилого приміщення громадяни, в тому числі тимчасово відсутні, дають письмове зобов'язання про звільнення займаного жилого приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду (за винятком тих, кому жиле приміщення належить на праві приватної власності). Орган, що прийняв рішення про надання жилого приміщення, може переглянути своє рішення до видачі ордера, якщо

виявляються обставини, які не були раніше відомі та які могли вплинути на вказане рішення. До наданого жилого приміщення переселяються члени сім'ї, які включені в ордер і дали письмове зобов'язання про переселення в це приміщення. У ордері зазначаються прізвище, ім'я, по батькові особи, якій він виданий, члени сім'ї, які мають право на зайняття нового жилого приміщення, жила площа, що надається, кількість кімнат, характеристика квартири (ізольована, комунальна), точна адреса із зазначенням вулиці, номера будинку та квартири. В ордері вказується підстава його видачі. Ордер підписується головою виконавчого органу відповідної місцевої ради. Ордер дійсний протягом 30 днів. Цей термін можна вважати пресічним, який може бути продовжений тільки за наявності поважних причин. Ордер вручається громадянину, на ім'я якого він виданий, або за його дорученням іншій особі.

При одержанні ордера пред'являються документи, що посвідчують особу: паспорти або документи, що їх замінюють, членів сім'ї, включених в ордер. При вселенні громадянин здає ордер до житлово-експлуатаційної організації, одночасно отримуючи при цьому паспорти усіх членів сім'ї з відміткою про виписку з попереднього місця проживання. До наданого жилого приміщення переселяються члени сім'ї, які включені в ордер і дали письмове зобов'язання про переселення. Жилі приміщення державного або комунального житлового фонду, заселяються тільки на підставі ордеру. Заселення жилого приміщення в приватному будинку здійснюється на підставі договору найму. Перебування громадянина на соціальному квартирному обліку не є підставою для відмови йому у взятті на квартирний облік або зняття з квартирного обліку осіб, які потребують поліпшення житлових умов, чи обліку осіб, які мають право на отримання житла (пільгових кредитів на будівництво і придбання житла) за державними житловими програмами для окремих категорій громадян, визначених законодавством. Надання громадянам житла з житлового фонду соціального призначення здійснюється за рішенням відповідного органу місцевого самоврядування. Таке рішення є підставою для укладення відповідного договору найму соціального житла. Єдиною підставою для заселення житла із житлового фонду соціального призначення є договір найму соціального житла.

Договір найму соціального житла - це угода, оформлена в письмовій формі, за якою одна сторона - власник житла (наймодавець) - передає або зобов'язується передати другій стороні - наймачеві житло для проживання в ньому на певний строк. Договір найму соціального житла укладається між органом місцевого самоврядування або уповноваженим ним органом і наймачем або уповноваженою ним особою. У договорі найму соціального житла мають бути вказані особи, які проживатимуть разом із наймачем. Ці особи набувають рівних із наймачем прав та обов'язків щодо користування соціальним житлом.

Наймач соціального житла вправі в установленому порядку за письмовою згодою всіх членів сім'ї, які проживають разом із ним, вселити до займаного ним жилого приміщення свою дружину, своїх дітей, батьків. На вселення до батьків

їх неповнолітніх дітей зазначеної згоди не потрібно. Громадянин, з яким органом місцевого самоврядування було розірвано договір найму квартири або садибного (одноквартирного) жилого будинку з житлового фонду соціального призначення, протягом наступних трьох років із дня розірвання договору має право на включення його до списків на позачергове отримання квартири або садибного (одноквартирного) жилого будинку з житлового фонду соціального призначення за умови відновлення права такого громадянина на отримання соціального житла. Форма типового договору найму соціального житла затверджується Кабінетом Міністрів України. Жиле приміщення для вселення повинно бути не тільки фактично, а й юридично вільним. На жиле приміщення, наймач якого незважаючи на непроживання в ньому, зберігає право, документи на вселення не можуть бути видані, як і на приміщення, у якому хтось проживає без законних на те підстав.

Житлові органи зобов'язані вжити заходів до звільнення цього приміщення. Однак громадянин, що отримав документи на жиле приміщення, яке було вільним, але незабаром виявилось незаконно зайнятим будь-ким, вправі в судовому чи адміністративному порядку вимагати звільнення приміщення. Оскільки документи на вселення породжують для громадянина, що його отримав, визначені законодавством правові наслідки, то вони не можуть бути односторонньо анульованим виконавчим органом без згоди самого громадянина. І тому тільки в судовому порядку вони можуть бути визнані недійсними.

Ордер на жиле приміщення може бути визнаний недійсним у судовому порядку у випадках надання громадянином відомостей, що не відповідають дійсності, про потребу в поліпшенні житлових умов (неправомірні відомості про членів сім'ї, що включені в ордер, про розміри раніше займаної площі, яка послужила підставою для взяття на квартирний облік), порушенні прав інших громадян або організацій на зазначене в ордері жиле приміщення (видача ордера на жиле приміщення, право на яке зберігає інший громадянин, порушення прав наймачів на ізольоване жиле приміщення, що звільнилося у квартирі, по рушення порядку заселення), неправомірних дій службових осіб при вирішенні питання про надання жилого приміщення (порушення встановленого порядку розгляду і вирішення питань про взяття громадян на квартирний облік і надання жилих приміщень, у тому числі з порушенням черговості й отримання житла), а також в інших випадках порушення порядку і умов надання жилих приміщень.

Ними можуть бути: включення в ордер членів сім'ї, що не дали на це своєї згоди, видача їх на фактично невільне приміщення, видача ордера на не жиле приміщення, на частину кімнати чи суміжну кімнату, на жиле приміщення, що не відповідає санітарним і технічним вимогам, у випадку відсутності рішення про надання жилої площі, яке має бути винесене відповідним органом. Відповідно до ст. 18 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» відмова у взятті громадянина на соціальний квартирний облік допускається в разі: 1) непредставлення необхідних документів; 2) надання документів з виправленнями; 3) надання документів, які не підтверджують можливість

визнання у встановленому порядку відповідного громадянина таким, що потребує надання соціального житла; 4) надання документів із заздальгідь неправдивою інформацією, що було встановлено органом, який приймає на соціальний квартирний облік. Якщо за ордером, виданим з порушеннями, зазначеними у ст. 59 ЖК, особи, які одержали його, не вселялися, суд вирішує питання лише про визнання ордера недійсним. На вимоги про визнання недійсним ордера на жиле приміщення за перед баченими ст. 59 ЖК підставами поширюється трирічний строк позовної давності. Визнавши причини пропуску цього строку поважними суд може задовольни ти обґрунтовані вимоги. З цих самих правил слід виходити при розгляді вимог про виселення осіб, договір найму жилого приміщення з якими укладений з по рушенням встановленого порядку без видачі ордера.

Згідно ст. 61 ЖК України користування жилим приміщенням у будинках державного і громадського житлового фонду здійснюється відповідно до договору найму жилого приміщення.

Договір найму жилого приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду укладається в письмовій формі на підставі ордера на жиле приміщення між наймодавцем – житлово-експлуатаційною організацією (а в разі її відсутності – відповідним підприємством, установою, організацією) і наймачем – громадянином, на ім'я якого видано ордер.

Типовий договір найму жилого приміщення, правила користування жилими приміщеннями, утримання жилого будинку і прибудинкової території затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Умови договору найму жилого приміщення, що обмежують права наймача та членів його сім'ї порівняно з умовами, передбаченими цим Кодексом, Типовим договором найму жилого приміщення та іншими актами законодавства України, є недійсними.

До відносин, що впливають з договору найму жилого приміщення, у відповідних випадках застосовуються також норми Цивільного кодексу України (ст. 62 ЖК України). Відповідно, його положення поширюються і на цей договір з обмеженнями ЖК України.

Предметом договору найму жилого приміщення в будинках державного і громадського (комунального) житлового фонду є окрема квартира або інше ізольоване жиле приміщення, що складається з однієї чи кількох кімнат, а також одноквартирний жилий будинок.

Не можуть бути самостійним предметом договору найму: жиле приміщення, яке хоч і є ізольованим, проте за розміром менше від встановленого для надання одній особі (частина перша статті 48 ЖК України), частина кімнати або кімната, зв'язана з іншою кімнатою спільним входом, а також підсобні приміщення (кухня, коридор, комора тощо).

Відповідно до ст. 64 ЖК України члени сім'ї наймача, які проживають разом з ним, користуються нарівні з наймачем усіма правами і несуть усі обов'язки, що впливають з договору найму жилого приміщення. Повнолітні члени сім'ї несуть солідарну з наймачем майнову відповідальність за зобов'язаннями, що впливають із зазначеного договору.

До членів сім'ї наймача належать дружина наймача, їх діти і батьки. Членами сім'ї наймача може бути визнано й інших осіб, якщо вони постійно проживають разом з наймачем і ведуть з ним спільне господарство.

Якщо особи, зазначені в частині другій цієї статті, перестали бути членами сім'ї наймача, але продовжують проживати в займаному жилу приміщенні, вони мають такі ж права і обов'язки, як наймач та члени його сім'ї.

Наймач вправі в установленому порядку за письмовою згодою всіх членів сім'ї, які проживають разом з ним, вселити в займане ним жиле приміщення свою дружину, дітей, батьків, а також інших осіб. На вселення до батьків їх неповнолітніх дітей зазначеної згоди не потрібно (ст. 65 ЖК України).

Особи, що вселилися в жиле приміщення як члени сім'ї наймача, набувають рівного з іншими членами сім'ї права користування жилим приміщенням, якщо при вселенні між цими особами, наймачем та членами його сім'ї, які проживають з ним, не було іншої угоди про порядок користування жилим приміщенням.

Варто зазначити, що у відповідності до ст. 65¹ ЖК України наймачі жилих приміщень у будинках державного чи громадського житлового фонду можуть за згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які проживають разом з ними, придбати займані ними приміщення у власність на підставах, передбачених чинним законодавством. У даному випадку йдеться як приватизацію державного житлового фонду, так і про викуп житла, що перебуває в комунальній власності.

За договором найму одна сторона (фонд державного майна чи орган місцевого самоврядування в залежності від форми власності відповідного житлового приміщення) надає іншій стороні за плату житлове приміщення для проживання. Договір найму житлового приміщення укладається наймачем з власником будинку.

З двостороннього договору, в силу якого наймодавець на підставі адміністративного акта надає у постійне користування наймачеві житлові приміщення, а той зобов'язується використовувати його за прямим призначенням, забезпечувати належну схоронність і вносити квартирну плату і плату за комунальні послуги. Договір найму житлового приміщення укладається на підставі Типового договору найму житла у будинках державного та комунального житлового фонду (Постанова Кабінету Міністрів України від 22 червня 1998 року № 939 втратила чинність; Постанова КМУ від 20 травня 2009 р. № 529 Про затвердження Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій втратила чинність).

Наразі діє Постанова КМУ «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком» від 5 вересня 2018 р. № 712¹.

Постанова орієнтована на врегулювання правовідносини з питань надання послуги з управління багатоквартирним будинком (далі – послуга з управління), що здійснюється управителем на підставі договору про надання послуг з

¹ Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком: Постанова КМУ від 5 вересня 2018 р. № 712. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/712-2018-%D0%BF>

управління багатоквартирним будинком (далі – договір управління), укладеного відповідно до Законів України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та «Про житлово-комунальні послуги».

Постановою КМУ від 8 жовтня 1992 р. № 572 «Про механізм впровадження Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»² затверджено Правила користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків.

Ними передбачено, що користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків здійснюється згідно з свідоцтвом на право власності, договором найму (оренди) або іншим документом, що підтверджує право власності чи користування.

Використовувати житлові приміщення для провадження господарської діяльності промислового характеру заборонено.

Власники, наймачі (орендарі) приміщень житлових будинків і гуртожитків мають право на:

своєчасне отримання житлово-комунальних послуг належної якості згідно із законодавством;

відшкодування збитків, завданих їх майну та/або приміщенням, шкоди, заподіяної їх життю чи здоров'ю внаслідок незадовільного утримання будинку, гуртожитку або ненадання чи надання не в повному обсязі послуг, відповідно до законодавства;

переобладнання і перепланування житлових приміщень відповідно до статей 100 і 152 Житлового кодексу України.

Власник квартири, житлового приміщення у гуртожитку має право здавати в найом (оренду) квартиру, житлове приміщення у гуртожитку або кімнату квартири, житлового приміщення у гуртожитку та укладати інші договори відповідно до законодавства.

Користування наймачем (орендарем) квартири (кімнати), житлового приміщення у гуртожитку здійснюється згідно з договором найму (оренди).

Власники квартир, житлових приміщень у гуртожитку визначають форму управління багатоквартирним будинком чи гуртожитком відповідно до закону.

Власник та наймач (орендар) квартири, житлового приміщення у гуртожитку зобов'язаний:

укласти договір на надання житлово-комунальних послуг, підготовлений виконавцем відповідно до типового договору;

оплачувати надані житлово-комунальні послуги у строки, встановлені договором або законом;

дотримуватися вимог нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг, пожежної і газової безпеки, санітарних норм і правил;

проводити за власні кошти ремонт квартири, житлового приміщення у гуртожитку (наймач (орендар) – згідно з договором найму (оренди));

² <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/572-92-%D0%BF#Text>

використовувати приміщення житлового будинку і гуртожитку за призначенням, забезпечувати збереження житлових і підсобних приміщень та технічного обладнання;

не допускати виконання робіт та інших дій, що викликають псування приміщень, приладів та обладнання будинку, гуртожитку, порушують умови проживання громадян;

дотримуватися правил утримання тварин у домашніх умовах;

утримувати тварин у квартирі, житловому приміщенні у гуртожитку, де проживають співвласники або наймачі (орендарі), за погодженням з ними;

не захаращувати сходові клітки, позаквартирні коридори, колясочні, ліфтові шахти, горища, підвали та інші допоміжні приміщення будинку, гуртожитку, підтримувати чистоту і порядок в ньому.

Співвласники житлового будинку, гуртожитку зобов'язані забезпечувати належне утримання, експлуатацію, реконструкцію, реставрацію, поточний і капітальний ремонт, технічне переоснащення спільного майна житлового будинку, гуртожитку пропорційно до частки співвласника на умовах співфінансування.

У приміщеннях житлових будинків і гуртожитків заборонено:

зберігати вибухонебезпечні чи екологічно шкідливі речовини і предмети;

голосно співати і кричати, користуватися звуковідтворювальною апаратурою та іншими джерелами побутового шуму з двадцять другої до восьмої години;

проводити у робочі дні з двадцять першої до восьмої години, а у святкові та неробочі дні цілодобово ремонтні роботи, що супроводжуються шумом. Власник, наймач (орендар) приміщення, в якому передбачається проведення ремонтних робіт, зобов'язаний повідомити мешканців прилеглих квартир, житлових приміщень у гуртожитку про початок зазначених робіт. За згодою мешканців усіх прилеглих квартир, житлових приміщень у гуртожитку ремонтні та будівельні роботи можуть проводитися також у святкові та неробочі дні. Рівень шуму, що утворюється під час проведення будівельних робіт, не повинен перевищувати санітарних норм;

утримувати на балконах і лоджіях тварин, зокрема птицю, і бджіл.

Інтереси всіх членів сім'ї, внесених до ордеру, представляє особа, на ім'я якої виданий ордер і яка укладає договір найму з наймодавцем. Сторонами договору найму є наймодавець, наймач і члени його сім'ї. Права і обов'язки сторін розподіляються. Наймодавець зобов'язується: здійснювати обслуговування будинку, забезпечувати роботу технічного обладнання; забезпечувати надання комунальних послуг; на час проведення капітального ремонту або реконструкції будинку з відселенням осіб, що проживають у ньому, надати наймачеві і членам його сім'ї інше житло, не розриваючи при цьому договору найму житла, що ремонтується або реконструюється; своєчасно проводити підготовку житлового будинку і його технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період. Наймач має право вимагати від наймодавця виконання покладених на нього

обов'язків. У разі невиконання наймодавцем обов'язків щодо ремонту наданого в найм житла у зв'язку з його нагальною потребою, провести ремонт і стягнути з наймодавця вартість ремонту або зарахувати її в рахунок наступних платежів.

Наймодавець має право: вимагати від наймача дотримання Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями та своєчасного внесення ним плати за житлово-комунальні послуги. У разі відмови наймача від переселення в інше житлове приміщення на період капітального ремонту або реконструкції будинку вимагати переселення його в судовому порядку. Вживати всіх необхідних заходів для відселення наймача та членів його сім'ї, якщо будинок (житлове приміщення) загрожує обвалом. Вимагати в судовому порядку виселення наймача, членів його сім'ї або інших осіб, які проживають разом із ним, без надання іншого житла, якщо вони систематично псують чи руйнують приміщення або використовують його не за призначенням чи створюють неможливі умови для спільного проживання з ними інших мешканців будинку. Наймодавець також має право на вхід до займаного житла для огляду елементів житлового будинку та його обладнання і перевірки показань приладів обліку води, тепла та газу.

Наймач у свою чергу зобов'язується: використовувати житло за призначенням; своєчасно вживати заходів до усунення виявлених у квартирі несправностей; не допускати самовільного перепланування квартир, руйнування конструкцій будинку, заміни та перестановки технічного обладнання в квартирі; у встановлені терміни сплачувати квартирну плату і плату за комунальні послуги; допускати у квартиру та інші займані наймачем приміщення для огляду елементів житлового будинку та його обладнання, перевірки показань засобів обліку в денний час, а у разі аварій – і в нічний час працівників підприємств з обслуговування житлового фонду за наявності у них відповідних посвідчень.

Наймач має право: вселяти відповідно до законодавства в займане ним житло інших осіб; проводити в установленому порядку обмін займаного житла на інше; здавати в піднайом житлове приміщення відповідно до законодавства; бронювати житло з отриманням охоронного свідоцтва; зберігати житлове приміщення у разі тимчасової відсутності.

Порядок збереження житла за тимчасово відсутніми членами сім'ї наймача визначений ст. 71 ЖК, а їхні права і обов'язки визначені ст. 78 Житлового кодексу.

Стаття 71 ЖК визначає, що у разі тимчасової відсутності наймача або членів його сім'ї за ними зберігається житлове приміщення протягом шести місяців. Якщо наймач або члени його сім'ї були відсутні з поважних причин понад шість місяців, цей строк за заявою відсутнього може бути продовжений наймодавцем, а в разі виникнення спору – судом.

Відповідно до ст. 107 ЖК наймач або член його сім'ї, який вибув на інше постійне місце проживання, втрачає право користування житловим приміщенням із дня вибуття незалежно від пред'явлення позову про це.

Житлове приміщення зберігається за тимчасово відсутнім наймачем або членами його сім'ї понад шість місяців у випадках:

- призову на строкову військову службу або направлення на альтернативну (невійськову) службу, а також призову офіцерів із запасу на військову службу на строк до трьох років; перебування на військовій службі прапорщиків, мічманів і військовослужбовців надстрокової служби (протягом перших п'яти років);

- тимчасового виїзду з постійного місця проживання за умовами і характером роботи або у зв'язку з навчанням (студенти, стажисти тощо), у тому числі за кордоном;

- поміщення дитини (дітей) на виховання в дитячий заклад, до родичів, опікуна чи піклувальника – протягом усього часу їх перебування в цьому закладі, у родичів, опікуна чи піклувальника, якщо в будинку, квартирі (їх частині) залишилися проживати інші члени сім'ї.

- виїзду в зв'язку з виконанням обов'язків опікуна (піклувальника);

- влаштування непрацездатних осіб, у тому числі дітей-інвалідів, у будинку-інтернаті та іншій установі соціальної допомоги;

- виїзду для лікування в лікувально-профілактичному закладі;

- взяття під варту або засудження до позбавлення волі – протягом усього часу перебування під вартою або відбування покарання, якщо в цьому будинку, квартирі (їх частині) залишилися проживати інші члени сім'ї.

Тимчасова відсутність особи має бути безперервною і не повинна перевищувати шести місяців.

Якщо особа, що була відсутня більше шести місяців, повернулася на житлову площу за згодою всіх членів сім'ї, її не можна вважати такою, що втратила право на житлове приміщення.

Розмір орендної плати за житлові приміщення погоджується між сторонами. При визначенні орендної плати враховуються площа приміщень, що здаються в оренду, фактичні витрати власника житла на обслуговування та ремонт будинку, сума відшкодування власникові вартості житла та інші витрати.

Виселення із займаного житлового приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду допускається лише з підстав, установлених законом. Підстави для виселення громадян із житлових приміщень визначені у ст. 109-117 Житлового кодексу України та рядом підзаконних нормативних документів.

Виселення громадян без надання іншого житлового приміщення можливе у таких випадках: порушення правил співжиття, визнання ордеру недійсним, внаслідок самоправного зайняття житлового приміщення; внаслідок систематичного руйнування або псування житлового приміщення, або використання його не за призначенням, що робить неможливим для інших проживання в одній квартирі чи в одному будинку, якщо заходи запобігання і громадського впливу виявилися безрезультатними.

Виселення з державного чи громадського житлового фонду з наданням іншого житлового приміщення можливе за таких підстав:

- тимчасове виселення для проведення капітального ремонту будинку;

- будинок підлягає знесенню, загрожує обвалом, підлягає переобладнанню в нежитловий;

- припинення трудових відносин.

Згідно ст. 26 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення»³ порушення наймачем умов договору найму соціального житла тягне за собою:

- 1) письмове попередження про порушення умов договору найму соціального житла;
- 2) подання позову до суду про виселення з наданням іншого жилого приміщення;
- 3) подання позову до суду про виселення без надання іншого жилого приміщення.

У разі невиконання або неналежного виконання наймодавцем обов'язків щодо своєчасного проведення капітального ремонту зданого в найм жилого приміщення, допоміжних приміщень багатоквартирного жилого будинку та інженерних мереж наймач за своїм вибором вправі вимагати зменшення плати за користування займаним жилим приміщенням, допоміжними приміщеннями багатоквартирного жилого будинку або відшкодування своїх витрат на усунення недоліків жилого приміщення та/або допоміжних приміщень багатоквартирного жилого будинку, або відшкодування збитків, заподіяних неналежним виконанням чи невиконанням зазначених обов'язків наймодавця.

Наймодавець жилого приміщення за договором найму соціального житла, який не виконує обов'язки, передбачені житловим законодавством і договором найму соціального житла, несе відповідальність, передбачену законом.

Стаття 27 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» визначає підстави для розірвання договору найму соціального житла та виселення із соціального житла без надання іншого житла. Визначено, що примусове виселення наймача соціального житла без надання іншого житла здійснюється виключно за рішенням суду.

Підставами для розірвання договору найму соціального житла та виселення із соціального житла без надання іншого житла є:

- 1) надання наймачу або придбання ним іншого жилого приміщення;
- 2) підвищення доходів наймача до рівня, який дозволяє укласти договір найму іншого жилого приміщення, що не належить до житлового фонду соціального призначення;
- 3) подання наймачем недостовірних даних щодо середньомісячного сукупного доходу за попередній рік, приховування реальних доходів;
- 4) систематичне порушення правил користування жилими приміщеннями;
- 5) порушення умов договору найму соціального житла після застосування до наймача заходу впливу, визначеного пунктом 1 частини першої статті 26 цього Закону, та переселення наймача до іншого соціального житла відповідно до пункту 2 частини першої статті 26 цього Закону;
- 6) інші підстави, встановлені законом.

Статтею 28 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» визначено, що плата за житло у житловому фонді соціального призначення складається з плати за:

³ Про житловий фонд соціального призначення: Закон України від 12.01.06 р. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*, 2006, № 19-20, ст.159

- 1) найм житла;
- 2) утримання жилих будинків та прибудинкових територій;
- 3) комунальні послуги.

Орган місцевого самоврядування встановлює розмір плати за соціальне житло для кожного наймача такого житла індивідуально.

Порядок розрахунку плати за соціальне житло затверджується Кабінетом Міністрів України⁴.

При встановленні розміру плати за соціальне житло враховуються:

1) середньомісячний сукупний дохід наймача та членів його сім'ї, які проживають разом з ним, за попередній рік з розрахунку на одну особу, вартість майна, що знаходиться у власності громадянина та членів його сім'ї, інші обставини, які безпосередньо впливають на майновий стан громадянина;

2) загальна площа житла;

3) кількість осіб, які в ньому проживають;

4) перелік отриманих житлово-комунальних послуг;

5) місце розташування жилого будинку.

Плата за житло із житлового фонду соціального призначення складається з плати, яка вноситься безпосередньо наймачем, та державної допомоги, що надається відповідно до закону.

Плата за житло, яка вноситься безпосередньо наймачем соціального житла, не повинна перевищувати 20 відсотків сукупного доходу наймача та членів його сім'ї, які проживають разом з ним.

Наймачі квартир (кімнат) державного житлового фонду вносять плату за найм житла, розмір якої встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Згідно ст. 12 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» надання житлово-комунальних послуг здійснюється виключно на договірних засадах.

Договори про надання житлово-комунальних послуг укладаються відповідно до типових або примірних договорів, затверджених Кабінетом Міністрів України або іншими уповноваженими законом державними органами відповідно до закону. Такі договори можуть затверджуватися окремо для різних моделей організації договірних відносин (індивідуальний договір та колективний договір про надання комунальних послуг) та для різних категорій споживачів (індивідуальний споживач, колективний споживач).

Порядок оплати житлово-комунальних послуг закріплено ст. 9 Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

Відповідно до положень цієї статті споживач здійснює оплату за спожиті житлово-комунальні послуги щомісяця, якщо інший порядок та строки не визначені відповідним договором.

Споживач не звільняється від оплати житлово-комунальних послуг, отриманих ним до укладення відповідного договору.

За бажанням споживача оплата житлово-комунальних послуг може здійснюватися шляхом внесення авансових платежів згідно з умовами договору про надання відповідних житлово-комунальних послуг.

⁴ Про затвердження Порядку розрахунку плати за соціальне житло: Постанова КМУ від 7 лютого 2007 р. № 155. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/155-2007-%D0%BF#Text>

Дієздатні особи, які проживають та/або зареєстровані у житлі споживача, користуються нарівні зі споживачем усіма житлово-комунальними послугами та несуть солідарну відповідальність за зобов'язаннями з оплати житлово-комунальних послуг.

Згідно ст. 10 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» ціни (тарифи) на житлово-комунальні послуги встановлюються за домовленістю сторін, крім випадків, коли відповідно до закону ціни (тарифи) є регульованими. У такому разі ціни (тарифи) встановлюються уповноваженими законом державними органами або органами місцевого самоврядування відповідно до закону.

Вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за домовленістю сторін, крім випадку обрання управителя органом місцевого самоврядування.

Ціна послуги з управління багатоквартирним будинком у разі визначення управителя органом місцевого самоврядування на конкурсних засадах відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» визначається на рівні ціни, запропонованої в конкурсній пропозиції переможцем конкурсу.

Така ціна протягом строку дії договору управління може змінюватися виключно за погодженням сторін з підстав та в порядку, визначених таким договором.

Ціна послуги з управління багатоквартирним будинком встановлюється договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком з розрахунку на один квадратний метр загальної площі житлового або нежитлового приміщення, якщо інше не визначено договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, та включає:

1) витрати на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території і поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку відповідно до кошторису витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, крім витрат на обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги, у разі укладення індивідуальних договорів про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем;

2) винагороду управителю, яка визначається за згодою сторін.

Кошторис витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території є невід'ємною частиною договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Кошторис витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території враховує обов'язковий перелік робіт (послуг), який затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері житлово-комунального господарства, а також періодичність виконання (надання) робіт (послуг) з утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території.

На вимогу споживача надається інформація про фактичні витрати управителя відповідно до кошторису витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території.

На вимогу органу місцевого самоврядування надається інформація про кількісні та якісні показники наданих послуг з управління, їхню вартість, а також галузева звітність.

Інформування споживачів про намір зміни цін/тарифів на комунальні послуги з обґрунтуванням такої необхідності здійснюється виконавцями відповідних послуг в порядку, затвердженому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері житлово-комунального господарства.

На вимогу органу місцевого самоврядування надається інформація про кількісні та якісні показники наданих комунальних послуг, їхню вартість, а також галузева звітність.

У разі прийняття уповноваженим органом рішення про зміну цін/тарифів на комунальні послуги виконавець у строк, що не перевищує 15 днів з дати введення їх у дію, повідомляє про це споживачам з посиланням на рішення відповідних органів.

Важливим є застосування соціальних нормативів. Згідно положень ст. 11 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» при наданні житлово-комунальних послуг застосовуються державні соціальні нормативи у сфері житлово-комунального обслуговування, встановлені законодавством.

Гранична норма витрат на управління житлом громадян, які відповідно до законодавства мають пільги або користуються субсидією на оплату житлово-комунальних послуг, встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Гранична норма витрат на оплату комунальних послуг для громадян, які відповідно до законодавства мають пільги або користуються субсидією на оплату житлово-комунальних послуг, встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Передбачені законодавством пільги та субсидії на оплату житлово-комунальних послуг виплачуються споживачу в грошовій формі у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Порядок надання субсидій населенню на відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг, придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива затверджено Постановою КМУ «Про спрощення порядку надання населенню субсидій для відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг, придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива» від 21 жовтня 1995 р. № 848⁵.

Житлова субсидія є безповоротною адресною державною соціальною допомогою мешканцям домогосподарств, що проживають в житлових приміщеннях (будинках) і не можуть самотужки платити за житлово-комунальні послуги, оплачувати витрати на управління багатоквартирним будинком. Суми призначеної, але не виплаченої у зв'язку із смертю одержувача житлової субсидії виплачуються одному із членів домогосподарства, з урахуванням яких призначалася субсидія.

⁵ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/848-95-%D0%BF#Text>

Положенням передбачено, що щомісячна житлова субсидія на оплату внесків за встановлення, обслуговування та заміну вузлів комерційного обліку, за абонентське обслуговування для споживачів комунальних послуг, що надаються у багатоквартирних будинках за індивідуальними договорами, а також житлово-комунальних послуг включає субсидії з :

- житлової послуги – послуги з управління багатоквартирним будинком;
- комунальних послуг – послуг з постачання та розподілу природного газу, постачання та розподілу електричної енергії, постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення, поводження з побутовими відходами;
- щомісячної житлової субсидії на оплату внесків за встановлення, обслуговування та заміну вузлів комерційного обліку, за абонентське обслуговування для споживачів комунальних послуг, що надаються у багатоквартирних будинках за індивідуальними договорами, а також витрат на управління багатоквартирним будинком, в якому створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлово-будівельний (житловий) кооператив (далі – об'єднання), а саме:
 - витрат на утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, виконання санітарно-технічних робіт; обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів про надання такої послуги, відповідно до яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем), утримання ліфтів;
 - витрат на оплату комунальних послуг стосовно спільного майна багатоквартирного будинку;
 - поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку;
 - щомісячної житлової субсидії на оплату витрат на комунальні послуги у будинку, в якому створено об'єднання;
 - житлової субсидії на придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива один раз на рік.

Отримання житлових субсидій не пов'язане і не тягне за собою зміни форми власності житла (п. 3 Положення про порядок призначення житлових субсидій).

Згідно п.4 Положення про порядок призначення житлових субсидій право на отримання житлової субсидії мають громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які на законних підставах перебувають на території України (далі – громадяни), що проживають у житлових приміщеннях (будинках).

Житлові субсидії призначаються за наявності різниці між розміром плати за житлово-комунальні послуги та/або скраплений газ, тверде та рідке пічне побутове паливо, за абонентське обслуговування для споживачів комунальних послуг, що надаються у багатоквартирних будинках за індивідуальними договорами, внесків за встановлення, обслуговування та заміну вузлів комерційного обліку, внеску/платежу об'єднанню на оплату витрат на управління багатоквартирним будинком у межах соціальної норми житла, соціальних нормативів житлово-комунальних послуг, скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива, витрат на управління багатоквартирним будинком (далі – соціальні норми житла та соціальні

нормативи житлово-комунального обслуговування) і розміром обов'язкового відсотка платежу, встановленого відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 27 липня 1998 р. № 1156 «Про новий розмір витрат на оплату житлово-комунальних послуг, придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива у разі надання житлової субсидії» (Офіційний вісник України, 1998 р., № 30, ст. 1129) (п.5 Положення про порядок призначення житлових субсидій).

Плата за використання теплової та електричної енергії, газу, за водопостачання і каналізацію та інші послуги (використання радіотрансляційної точки, колективної телевізійної антени, телефону тощо) власниками квартир (будинків) наймачами, орендарями вноситься за затвердженими в установленому порядку тарифами.

Відносини між громадянами і виконавцями у наданні послуг із централізованого холодного та гарячого водопостачання, тепlopостачання (центральне опалення) та водовідведення регулюються Постановою КМУ від 21 липня 2005 р. № 630 «**Про затвердження Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення та типового договору про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення**»⁶.

Постановою затверджено Правила надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення та Типовий договір про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення.

Згідно Правил послуги повинні відповідати:

з централізованого постачання холодної та гарячої води – вимогам щодо якості і тиску води, температури гарячої води, а також розрахунковим нормам витрати води у точці розбору;

з централізованого опалення – нормативній температурі повітря у приміщеннях квартири (будинку садибного типу) за умови їх утеплення споживачами та вжиття власником (балансоутримувачем) будинку та/або виконавцем заходів до утеплення місць загального користування будинку;

з централізованого водовідведення – нормативам з відведення стічних вод за умови підтримання відповідного стану приміщень будинку та прибудинкової території.

Згідно п. 18 Порядку Розрахунковим періодом для оплати послуг, якщо інше не визначено договором, є календарний місяць. Оплата послуг здійснюється не пізніше 20 числа місяця, наступного за розрахунковим періодом (місяцем), якщо договором не встановлено інший строк.

Система (щомісячна або авансова) та форма (готівкова або безготівкова) оплати послуг визначається у договорі між споживачем і виконавцем.

Після отримання показань квартирних засобів обліку, якщо вони відрізняються від розрахованих за показаннями будинкових засобів обліку, виконавець здійснює коригування плати за надану послугу в наступному

⁶ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2005-%D0%BF#Text>

розрахунковому періоді шляхом зменшення або збільшення обсягів спожитої кожним споживачем послуги, що відображається в платіжному документі періоду, наступного за здійсненням коригування.

У разі застосування авансової системи оплати послуг виконавець періодично, раз на 6 місяців, здійснює перерахунок плати за фактично надані послуги, про що повідомляє споживача.

Плата за надані послуги вноситься споживачем відповідно до показань засобів обліку води і теплової енергії або затверджених нормативів (норм) споживання на підставі платіжного документа (розрахункової книжки, платіжної квитанції тощо) або відповідно до умов договору на встановлення засобів обліку.

У платіжному документі передбачаються графи для зазначення поточних і попередніх показань засобів обліку води, теплової енергії, різниці цих показань або затверджених нормативів (норм) споживання, тарифу на даний вид послуг і суми, яка належить до сплати за надану послугу.

У разі звернення споживача, який не має субсидії на оплату послуги з централізованого опалення, із заявою про надання розстрочки виконавець такої послуги у платіжному документі передбачає графи для зазначення 50 відсотків нарахованої плати за послугу з централізованого опалення протягом опалювального періоду та графи для зазначення розрахованої і розподіленої рівними частинами протягом кожного місяця міжопалювального періоду суми неоплачених 50 відсотків нарахованої плати за таку послугу.

У разі відсутності у квартирі (будинку садибного типу) та на вводах у багатоквартирний будинок засобів обліку води і теплової енергії плата за надані послуги справляється згідно з установленими нормативами (нормами) споживання:

з централізованого постачання холодної та гарячої води і водовідведення – з розрахунку на одну особу та на ведення особистого підсобного господарства;

з централізованого опалення – з розрахунку за 1 кв. метр (куб. метр) опалюваної площі (об'єму) квартири (будинку садибного типу) та з урахуванням фактичної температури зовнішнього повітря і фактичної кількості днів надання цієї послуги в місяці, який є розрахунковим.

Споживання електричної енергії у відповідності до законів України «Про ринок електричної енергії» та «Про Національну комісію, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг» врегульовано Правилами роздрібного ринку електричної енергії, затверджених Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг «Про затвердження Правил роздрібного ринку електричної енергії» від 14.03.2018 р. № 312⁷.

Правила дають визначення договору про постачання електричної енергії споживачу як домовленості двох сторін (електропостачальник і споживач), що є документом певної форми, яка передбачає постачання всього обсягу фактичного споживання електричної енергії споживачем у певний період часу одним електропостачальником за вільними цінами.

⁷ Про затвердження Правил роздрібного ринку електричної енергії: Постанова Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг від 14.03.2018 р. № 312. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0312874-18#Text>

Пунктом 1.2.1 Правил закріплено, що на роздрібному ринку електричної енергії споживання та використання електричної енергії для потреб електроустановки споживача здійснюється за умови забезпечення розподілу/передачі та продажу (постачання) електричної енергії на підставі договорів про розподіл/передачу, постачання електричної енергії, надання послуг комерційного обліку, які укладаються відповідно до цих Правил, Кодексу системи передачі, Кодексу систем розподілу та Кодексу комерційного обліку.

Згідно п. 2.3.1 Правил на роздрібному ринку виробництво, передача, розподіл, постачання та споживання електричної енергії без розрахункових засобів комерційного обліку не допускається, крім випадків, передбачених цими Правилами та Кодексом комерційного обліку.

Для вимірювання з метою комерційних розрахунків за електричну енергію мають використовуватися розрахункові засоби вимірювальної техніки, які відповідають вимогам Кодексу комерційного обліку, Закону України «Про метрологію та метрологічну діяльність» та іншим нормативно-правовим актам, що містять вимоги до таких засобів вимірювальної техніки (п. 2.3.2 Правил).

Розрахунки за електричну енергію та послуги, що надаються на роздрібному ринку, між учасниками цього ринку здійснюються у грошовій формі відповідно до укладених договорів.

Послуги оператора системи оплачуються відповідно до умов договору споживача з електропостачальником або споживачем, або електропостачальником на зазначений у відповідних договорах поточний рахунок оператора системи.

Дані, необхідні для формування платіжних документів, у тому числі щодо обсягів електричної енергії, надаються учасникам роздрібного ринку адміністратором комерційного обліку в порядку, встановленому Кодексом комерційного обліку. На підставі отриманих даних відповідно до умов договору (обраної споживачем комерційної пропозиції) сторони складають акти прийому-передачі проданих товарів та/або наданих послуг.

Датою здійснення оплати за виставленим платіжним документом є дата, на яку оплачена сума коштів зараховується на поточний рахунок із спеціальним режимом використання електропостачальника або поточний рахунок оператора системи розподілу, відкритий в уповноваженому банку.

Оплата електропостачальнику вартості електричної енергії, у тому числі на підставі визнаної претензії, здійснюється виключно коштами на поточний рахунок із спеціальним режимом використання електропостачальника. Споживач, який купує електричну енергію відповідно до умов договору в електропостачальника, здійснює оплату за виставленим електропостачальником рахунком виключно на поточний рахунок із спеціальним режимом використання цього електропостачальника в одному з уповноважених банків.

У разі перерахування споживачем коштів за електричну енергію на інший рахунок електропостачальника останній має повернути ці кошти за заявою споживача або за власною ініціативою у триденний строк з моменту їх отримання або від дня отримання від споживача інформації щодо банківських реквізитів споживача.

Оплата електричної енергії здійснюється споживачем виходячи з умов відповідного договору про постачання електричної енергії і може, зокрема, бути у формі:

1) планових платежів з наступним перерахунком (остаточним розрахунком), що проводиться за фактично відпущену електричну енергію згідно з даними комерційного обліку;

2) попередньої оплати з остаточним розрахунком, що проводиться за фактично відпущену електричну енергію згідно з даними комерційного обліку;

3) оплати за фактично відпущену електричну енергію відповідно до даних комерційного обліку (пп.4.1-4.7 Правил).