

ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ ЖИТЛА З ЖИТЛОВОГО ФОНДУ СОЦІАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Олександр Шишка,

канд. юрид. наук,
викладач кафедри цивільного права і процесу
Харківського національного університету внутрішніх справ

У статті розглядається порядок укладення договору найму житла з житлового фонду соціального призначення, який укладається з наймачем на підставі ордера, що видається відповідно до рішення органу місцевого самоврядування за умови, що така особа має відповідний обсяг цивільної правоздатності та дієздатності.

Ключові слова: договір соціального найму житла, наймач, порядок укладення, ордер, юридичний факт, тимчасовий притулок для дорослих, громадянин України, не громадянин України, соціальне житло, соціальний гуртожиток, неправдива інформація.

Особи, у яких виникає право на соціальне житло, відповідно до ч. 2 ст. 10 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» від 12.01.2006 р. № 3334-IV *можуть стати наймачем* за договором соціального найму житла лише за умов, якщо вони *пройдуть* передбачений законом порядок *взяття* їх на соціальний квартирний облік, їх перебування на такому обліку й отримання рішення від відповідного органу місцевого самоврядування про надання громадянину чи громадянам житла з житлового фонду соціального призначення.

Перший порядок взяття громадян на соціальний квартирний облік (далі – облік). Такий порядок здійснюється за рішенням органу місцевого самоврядування за місцем проживання громадян, які мають право на отримання квартир, садибних (одноквартирних) житлових будинків із житлового фонду соціального призначення, після набуття ними повної цивільної дієздатності відповідно до закону. Для взяття на облік громадянин або уповноважена ним *особа*, що підтверджується завіреною в установленому законом порядку довіреністю, *подає письмову заяву*. Вона є офіційним зверненням фізичної особи з метою реалізації свого права на поліпшення житлових умов. Заява підписується громадянином і членами сім'ї, які разом проживають, мають самостійне право на отримання жилого приміщення та бажають разом стати на облік. Основна вимога: зазначені особи мають підпадати під категорію «член сім'ї», постійно проживати з наймачем і вести з ним спільне господарство. Недієздатні громадяни беруться на облік за заявою опікунів або органів опіки та піклування.

До заяви про взяття громадянина на облік додаються документи, що підтверджують обґрунтованість визнання в установле-

ному порядку громадянина малозабезпеченим і таким, який потребує надання соціального житла:

- довідка про місце проживання та склад сім'ї за формою згідно із додатком 1 до постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації Закону України «Про житловий фонд соціального призначення»;
- копії документів, що посвідчують особу громадянина та членів його сім'ї;
- копії довідок про присвоєння ідентифікаційного номера громадянину та членам його сім'ї;
- копії документів, що підтверджують право громадянина та членів його сім'ї на надання пільг під час взяття на облік;
- довідки про доходи громадянина та членів його сім'ї за попередній рік;
- відомості про вартість майна, що перебуває у власності громадянина та членів його сім'ї на момент взяття на соціальний квартирний облік.

У необхідних випадках до заяви додаються також медичний висновок, довідка (виписка з рішення органу місцевого самоврядування) про невідповідність жилого приміщення встановленим санітарним і технічним вимогам, копія договору піднайму жилого приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду чи договору найму жилого приміщення в будинку житлово-будівельного кооперативу або в будинку (частині будинку), квартирі, що належить громадянину на праві приватної власності.

Громадяни, які беруться на облік на пільгових підставах або користуються правом першочергового одержання жилих приміщень, вказують про це у заяві та подають відповідні документи.

Інші документи при необхідності запитуються в органі місцевого самоврядування

або в адміністрації підприємства, установи, організації.

Після подання письмової заяви й інших документів, встановлених законом, відповідний орган місцевого самоврядування, що здійснює взяття на соціальний квартирний облік, видає розписку в одержанні документів з обов'язковим зазначенням їх переліку та дати їх отримання.

Слід зазначити, що громадянин без визначеного місця проживання звертається для отримання соціального житла до органу місцевого самоврядування за місцем свого перебування. У день звернення до органу місцевого самоврядування громадянинowi видається направлення на безоплатне тимчасове (до шести місяців) проживання у тимчасовому притулку для дорослих. Відсутність у громадянина документів, що посвідчують особу, не може бути підставою для відмови в наданні місця у такому притулку. А у разі втрати, викрадення або зіпсування документів, що посвідчують особу чи інших підстав дійсної відсутності у мешканця тимчасового притулку для дорослих документів, що посвідчують особу, та актів громадянського стану відповідний орган місцевого самоврядування протягом двох місяців з дня надання йому жилого приміщення в тимчасовому притулку для дорослих забезпечує відновлення втрачених громадянином документів за рахунок коштів відповідного місцевого бюджету. Порядок відновлення документів для мешканців тимчасових притулків для дорослих визначається постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку відновлення документів громадян, які перебувають у тимчасових притулках для дорослих» від 07.03.2007 р. № 415 (далі – Порядок відновлення документів) та Законом України «Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей» від 02.06.2005 р. № 2623-IV. Після отримання документів, що посвідчують особу, та актів громадянського стану мешканець тимчасового притулку для дорослих звертається до органу місцевого самоврядування із заявою щодо взяття його на соціальний квартирний облік відповідно до ст. 13 Закону. Підставою для виселення громадянина без визначеного місця проживання з тимчасового притулку для дорослих є: власне бажання; одержання жилого приміщення у соціальному гуртожитку або квартири чи садибного (одноквартирного) жилого будинку з житлового фонду соціального призначення; рішення суду.

Слід зазначити, що відповідно до Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» такими громадянами без визначеного місця проживання повинні бути лише громадяни України. Але, оскільки ст. 14 Закону визначає, що відсутність у особи документів, що засвідчують особу, не є підставою для відмови йому в наданні місця у тим-

часовому притулку для дорослих, підставою вселення таких осіб є сам факт бажання вступу у такі відносини. Чи можуть вступати у ці відносини не громадяни України (іноземці, особи без громадянства (апатриди), особи з подвійним громадянством (біпатриди), біженці, закордонні українці, іммігранти, емігранти та ін.)? Гіпотетично так, оскільки особам необхідно лише мати бажання вступити у ці відносини й умовну правоздатність, тобто підпадати під ст. 10 Закону, оскільки лише документи, що засвідчують особу, можуть встановити справжнє громадянство. Тому видається слушним висновок, що будь-яка фізична особа може скористатися правом на проживання у тимчасовому притулку для дорослих за умов існування цього права. А право на отримання соціального житла з житлового фонду виникає лише у громадян України. Слід зазначити, що проживання у тимчасовому притулку для дорослих громадянами без визначеного місця проживання є видом договору соціального найму, але з певними істотними умовами (строк – до 6 місяців, ціна – безоплатна). Отже, ці особи є наймачами.

Заслужує на увагу положення Закону України «Про соціальні послуги» від 19.06.2003 р. № 966-IV, який має протилежну позицію щодо права проживання у тимчасовому притулку для дорослих певних верств населення. Так, цей Закон визначає основні організаційні та правові засади надання соціальних послуг особам, які перебувають у складних життєвих обставинах і потребують сторонньої допомоги. З урахуванням зазначеного та з аналізу цього Закону учасником таких відносин, який має право проживання у тимчасовому притулку для дорослих, є будь-яка фізична особа з відповідною дієздатністю. Більше того, відповідно до цього Закону право на отримання соціальних послуг мають громадяни України, а також іноземці й особи без громадянства, у тому числі біженці, які проживають в Україні на законних підставах і перебувають у складних життєвих обставинах (ст. 6 цього Закону). А суб'єктами, що надають соціальні послуги, є державні та комунальні спеціалізовані підприємства, установи, заклади соціального обслуговування, підпорядковані центральним, місцевим органам виконавчої влади й органам місцевого самоврядування, юридичні особи, створені відповідно до законодавства, які не мають на меті отримання прибутку, фізичні особи.

Викладене свідчить, що наймачем тимчасового притулку відповідно до Закону України «Про соціальні послуги» є будь-яка особа, на відміну від Закону України «Про житловий фонд соціального призначення».

Що стосується тимчасових притулків для дорослих, то вони будуються (створюються) й утримуються за рахунок коштів місце-

вих бюджетів і перебувають у комунальній власності.

Другим порядком відповідно до ст. 13 Закону та п. 5 постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» є рішення про взяття громадянина на облік або про відмову відповідного органу місцевого самоврядування за результатами розгляду заяви разом із документами, що додаються до неї, але у строк не пізніше 30 робочих днів після їх надходження. У разі прийняття рішення про взяття на облік орган місцевого самоврядування вручає/надсилає громадянину не пізніше 7 робочих днів після його прийняття відповідне повідомлення. Зазначене рішення приймається з урахуванням вартості майна, що перебуває у власності громадянина та членів його сім'ї на момент взяття на соціальний квартирний облік.

Під час вирішення питання щодо надання соціального житла (квартири або садибного (одноквартирного) житлового будинку) громадянину, який має приватне житло, враховується площа житлового приміщення, що перебуває у приватній власності такого громадянина або членів його сім'ї, які проживають разом із ним. Підставами для відмови у взятті громадянина на соціальний квартирний облік є:

- неспредставлення необхідних документів відповідно до ч. 3 ст. 13 Закону чи інших документів, передбачених законом;
- подання документів із виправленнями;
- подання документів, які не підтверджують можливість визнання у встановленому порядку відповідного громадянина таким, що потребує надання соціального житла;
- подання документів із заздалегідь неправдивою інформацією, що було встановлено органом, який приймає на соціальний квартирний облік. Що стосується неправдивої інформації, то ст. 7 Цивільного кодексу (далі – ЦК) Української РСР від 18.07.1963 р., який уже втратив чинність, замість терміна «недостовірна інформація» вживався зворот «відомості, що не відповідають дійсності або викладені неправдиво, які порочать... честь і гідність чи ділову репутацію або завдають шкоди... інтересам...». Тобто в ЦК УРСР недостовірною інформацією була поділена на дві категорії: відомості, які не відповідають дійсності; відомості, викладені неправдиво. Перша категорія стосується інформації про «факти», яких насправді не було; друга – випадків, коли поєднується два чи більше блоків інформації, які самі собою є повністю достовірними, але їх поєднання некоректне і буде викривляти реальну картину. Слід зазначити, що поняття «неправдива інформація» у чинному законодавстві немає, ця інформація є лише складовою частиною недостовірної інформації чи іншої інформації, що не

відповідає дійсності. Так, ст. 2 Закону України «Про інформацію» від 02.10.1992 р. № 2657-ХІІ встановлює, що одним із основних завдань цього Закону є охорона та захист осіб і суспільства від неправдивої інформації, але визначення такої інформації не дає (оскільки смислове навантаження такого правового явища не викликає ніяких сумнівів щодо змісту інформації). Зміст цієї інформації може змінюватися відносно того, на кого вона поширюється, куди, ким, як та з якою метою, але тією чи іншою мірою залишається завжди те, що ця інформація не мала (тобто її не було ніколи) місця у суспільстві, державі та навколишньому середовищі. Більше того, неправдива інформація є недостовірною, або навпаки.

Рішення про відмову у взятті на соціальний квартирний облік має містити обґрунтовані підстави відмови з обов'язковим посиланням на порушення, передбачені ч. 1 ст. 18 Закону. Письмова відповідь із рішенням про відмову у взятті на соціальний квартирний облік видається (направляється) громадянину, який подав відповідну заяву, не пізніше 3 робочих днів від дня прийняття такого рішення. Відмова у взятті громадянина на облік може бути оскаржена в судовому порядку.

Третій порядок стосується лише осіб, для яких соціальне житло є єдиним місцем проживання, оскільки відповідно до п. 6 ст. 13 Закону орган місцевого самоврядування, що прийняв рішення про взяття на соціальний квартирний облік громадянина, для якого соціальне житло є єдиним місцем проживання, одночасно, за письмовою заявою зазначеного громадянина, приймає рішення про надання йому жилого приміщення у соціальному гуртожитку протягом усього терміну його перебування на соціальному квартирному обліку. Отримання жилого приміщення у соціальному гуртожитку є правом, а не обов'язком. Тому ці відносини виникають лише за бажанням (яке виражається у поданні письмової заяви особою до відповідного органу) особи, при виникненні такої правоздатності (правоздатність виникає з моменту, коли орган місцевого самоврядування прийняв рішення про взяття громадянина на соціальний квартирний облік) і за умов відсутності житла для проживання. На цьому етапі відповідний орган видає ордер, який є єдиною підставою вселення особи чи осіб у житлові приміщення. При цьому орган місцевого самоврядування на підставі ордеру укладає з громадянином, для якого соціальне житло є єдиним місцем проживання, договір найму жилого приміщення у соціальному гуртожитку з дати взяття його на облік. Такий договір може бути розірваний на вимогу наймача. На вимогу наймодавця він може бути розірваний лише за рішенням суду. Правове регулювання цього договору та відносин, які виникають на його підставі, регулюються спе-

ціальним нормативним актом – постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового положення про соціальний гуртожиток для осіб, які потребують соціального захисту» від 30.05.2007 р. № 783. Це положення встановлює порядок надання житлових приміщень у соціальному гуртожитку для осіб, які потребують соціального захисту, користування таким гуртожитком і його утримання. Крім того, певні відносини врегульовані Законом України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» від 04.09.2008 р. № 500-VI. Такі гуртожитки створюються органами місцевого самоврядування та перебувають у комунальній власності територіальних громад сіл, селищ і міст. Вони не можуть бути розташовані у підвальному чи цокольному поверсі, а також у приміщеннях житлових будинків, які призначені для постійного проживання, повинні відповідати архітектурно-планувальним і технічним нормам, санітарно-гігієнічним вимогам, установленим нормами для такого житла, бути придатними для проживання та використовуватися лише за призначенням. Утримання гуртожитків здійснюється відповідно до правил утримання житлових будинків і прибудинкових територій.

Розмір плати за проживання в гуртожитку встановлює орган місцевого самоврядування відповідно до Порядку розрахунку плати за соціальне житло, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку розрахунку плати за соціальне житло» від 07.02.2007 р. № 155. При цьому порядок та умови внесення плати за проживання у гуртожитку (наймання житла, утримання житлових будинків і прибудинкових територій, надання комунальних послуг) визначаються договором.

Розірвання договору та виселення з гуртожитку наймача й інших осіб, які проживають з цією особою, передбачає такі випадки:

- наймач житлового приміщення за згодою інших повнолітніх осіб, які проживають разом із ним, бажає розірвати договір і письмово попередив про це наймодавця за 3 місяці до звільнення займаного ним приміщення;
- наймач або інші особи, за дії яких він відповідає, використовують житлове приміщення не за призначенням або порушують правила користування такими приміщеннями;
- надання наймачеві або придбання ним іншого житлового приміщення;
- підвищення доходів наймача до рівня, який дає можливість укласти договір наймання іншого житлового приміщення, що не належить до житлового фонду соціального призначення;
- подання наймачем недостовірної інформації про середньомісячний сукупний дохід за попередній рік, приховування реальних доходів;
- систематичне порушення правил користування житловими приміщеннями;

• порушення умов договору після застосування до наймача заходів впливу (заходами впливу є: письмове попередження про порушення умов договору; подання до суду позову про виселення з наданням іншого житлового приміщення; подання до суду позову про виселення без надання іншого житлового приміщення) та переселення наймача до іншого житлового приміщення без надання іншого житлового приміщення;

- інші передбачені законом підстави.

Слід зазначити, що примусове виселення наймача без надання іншого житлового приміщення здійснюється виключно за рішенням суду.

На будь-якому етапі орган місцевого самоврядування може *зняти громадянина з обліку у разі:*

- подання ним заяви про зняття з обліку;
- втрати підстав, що дають право на отримання соціального житла. Так, Закон у п. 4 ст. 16 встановлює, що у разі, якщо середньомісячний сукупний дохід громадянина, який перебуває на соціальному квартирному обліку, та членів його сім'ї за попередні два роки у розрахунку на одну особу змінився і став вищий за величину опосередкованої вартості найму житла в даному населеному пункті, передбачену п. «б» ч. 2 ст. 10 Закону, та прожитковий мінімум, то така зміна є підставою для зняття зазначеного громадянина з соціального квартирному обліку. При цьому зняття із соціального квартирному обліку громадянина, який на підставі договору найму проживає у соціальному гуртожитку, є підставою для розірвання такого договору найму. Слід зазначити, що припинення такої правоздатності не припиняє протягом наступних трьох років із дня зняття з обліку права на поновлення в черзі за його номером у цій черзі, але за умови відновлення права такого громадянина на отримання соціального житла відповідно до ч. 2 ст. 10 Закону. Крім цих особливих правомочностей, особа, яка втратила право перебувати на соціальному квартирному обліку, за її згодою може бути включена до списків осіб на одержання державних цільових довгострокових кредитів на будівництво чи придбання житла. Положення про державні цільові довгострокові кредити на будівництво чи придбання житла затверджується Кабінетом Міністрів України. Це положення поки що розробляється, а гарантією зазначеного права є Указ Президента України «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом» від 08.11.2007 р. № 1077/2007, протокольне рішення наради у Президента України з питань будівництва доступного житла від 14.02.2008 р. № 1-1/316, доручення Кабінету Міністрів України від 11.12.2007 р. № 46965/5/1-07 та від 03.03.2008 р. № 9385/4/1-08, наказ Міністерства регіонального розвитку від 18.07.2008 р. № 331;

- виїзду на постійне місце проживання до іншого населеного пункту;
- отримання ним у встановленому порядку кредиту для будівництва чи придбання житла;
- надання в установленому порядку земельної ділянки для будівництва приватного житлового будинку;
- виявлення в документах, які надавалися до органу, що здійснює взяття на соціальний квартирний облік, відомостей, які не відповідають дійсності, але стали підставою для прийняття на соціальний квартирний облік, а також неправомірних дій посадових осіб органу, що здійснює взяття на соціальний квартирний облік, при вирішенні питання про взяття на соціальний квартирний облік.

Рішення про зняття громадянина з обліку приймається органом місцевого самоврядування не пізніше 30 робочих днів після виявлення однієї із зазначених підстав. Повідомлення про зняття з обліку надсилається не пізніше 30 робочих днів після прийняття такого рішення із зазначенням причини.

Надання громадянам житла з житлового фонду соціального призначення здійснюється за рішенням відповідного органу місцевого самоврядування. На підставі рішення про надання жилого приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду виконавчий комітет районної, міської, районної в місті, селищної, сільської ради народних депутатів видає громадянину ордер, який є єдиною підставою для вселення в надане жиле приміщення й укладення відповідного договору найму соціального житла.

Ордер може бути видано лише на вільне жиле приміщення, який дійсний протягом 30 днів з дня його видачі. Ордер вручається громадянину, на ім'я якого він виданий, або за його дорученням іншій особі. При одержанні ордера пред'являються паспорти (або доку-

менти, що їх замінюють) членів сім'ї, включених до ордера, оскільки у надане жиле приміщення можуть переселятися лише члени сім'ї, які включені в ордер і дали письмове зобов'язання про переселення в це приміщення.

При вселенні в надане жиле приміщення громадянин здає ордер у житлово-експлуатаційну організацію, а за її відсутності – відповідному підприємству, установі, організації, який зберігається як документ суворої звітності. Одночасно подаються паспорти всіх членів сім'ї, включених до ордера, з відміткою про виписку з попереднього місця проживання.

Ордер на жиле приміщення може бути визнано недійсним у судовому порядку у випадках подання громадянами таких, що не відповідають дійсності відомостей про потребу в поліпшенні житлових умов, порушення прав інших громадян або організацій на зазначене в ордері жиле приміщення, неправомірних дій службових осіб при вирішенні питання про надання жилого приміщення, а також в інших випадках порушення порядку й умов надання жилих приміщень. Вимога про визнання ордера недійсним може бути заявлена протягом 3 років з дня його видачі.

Отже, *договір соціального найму житла укладається з наймачем на підставі ордера, який видається відповідно до рішення органу місцевого самоврядування, але за умов, що така особа має відповідний обсяг цивільної правоздатності та дієздатності.* Цивільна модель таких правовідносин виникає з підстави, встановленої ч. 4 ст. 11 ЦК України, яка передбачає, що у випадках, встановлених актами цивільного законодавства, цивільні права й обов'язки виникають безпосередньо з актів органів державної влади, органів влади Автономної Республіки Крим або органів місцевого самоврядування.

This article describes order conclusion contract housing from the housing stock of social purpose. In the study the author concludes that the contract of social housing renting conclusion is with the renter pursuant to a warrant issued in accordance with the decision of the local government, provided that such person has the appropriate breadth of civil legal capacity and dispositive legal capacity.

В статье рассматривается порядок заключения договора найма жилья из жилого фонда социального назначения, который заключается с нанимателем на основании ордера, выдаваемого в соответствии с решением органа местного самоуправления при условии, что такое лицо имеет соответствующий объем гражданской правоспособности и дееспособности.

