



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

V сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№

Про затвердження Типового договору найму житлового приміщення комунальної форми власності, укладеного на підставі ордера

Відповідно до Цивільного Кодексу України, законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про основні засади житлової політики», «Про надання публічних (електронних публічних) послуг щодо декларування та реєстрації місця проживання в Україні», Порядку декларування та реєстрації місця проживання (перебування), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 07 лютого 2022 року № 265, розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 31 січня 2011 року № 121 «Про реалізацію районними в місті Києві державними адміністраціями окремих повноважень», враховуючи Перелік типових документів, що створюються під час діяльності державних органів та органів місцевого самоврядування, інших юридичних осіб, із зазначенням строків зберігання документів, затверджений наказом Міністерства юстиції України від 12 квітня 2012 року № 578/5, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 17 квітня 2012 року за № 571/20884, з метою уніфікації оформлення прав користування житловими приміщеннями комунальної форми власності територіальної громади міста Києва та забезпечення реалізації права громадян на реєстрацію місця проживання, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Уповноважити районні в місті Києві державні адміністрації від імені територіальної громади міста Києва укладати договори найму житлових приміщень комунальної форми власності на підставі ордерів за місцем розташування таких приміщень.
2. Затвердити Типовий договір найму житлового приміщення комунальної форми власності, укладений на підставі ордера, що додається.

3. Визначити, що договір найму, укладений відповідно до цього рішення, є документом, що підтверджує право користування житловим приміщенням та належить до документів, які можуть подаватися для декларування або реєстрації місця проживання відповідно до законодавства.

4. Районним в місті Києві державним адміністраціям забезпечити ведення обліку, зберігання та передачу до архіву укладених договорів найму, зазначених у пункті 1 цього рішення, та ордерів, що стали підставою для їх укладення, відповідно до законодавства України у сфері архівної справи та діловодства.

5. Установити, що договори найму житлових приміщень комунальної форми власності, укладені до набрання чинності цим рішенням, залишаються чинними до припинення або зміни їх умов відповідно до законодавства.

6. Офіційно оприлюднити це рішення в установленому порядку.

7. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики і постійну комісію Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Директор Департаменту будівництва та
та житлового забезпечення міста Києва



Борис РАБОТНИК

Начальник юридичного управління
Департаменту будівництва та
та житлового забезпечення міста Києва



Олена КАМШУКОВА

ПОГОДЖЕНО:

Заступник голови Київської міської
державної адміністрації



Вячеслав НЕПОП

Постійна комісія Київської міської ради
з питань житлово-комунального господарства
та паливно-енергетичного комплексу

Голова

Олександр БРОДСЬКИЙ

Постійна комісія Київської міської ради
з питань власності та регуляторної політики

Голова

Михайло ПРИСЯЖНЮК

Начальник управління правового
забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК



ЗАТВЕРДЖЕНО

рішення Київської міської ради

від _____ № _____

ТИПОВИЙ ДОГОВІР

найму житлового приміщення комунальної форми власності,
укладений на підставі ордера

м. Київ

« » _____ 20 __ р.

(Найменування районної в місті Києві державної адміністрації),
в особі _____, що
діє _____ на _____ підставі
_____, далі -
Наймодавець), з однієї сторони, та громадянин (-ка)
_____, (ПІБ)
РНОКПП _____, паспорт _____ (ID-картка)

_____,
далі - Наймач, з другої сторони, разом - Сторони, уклали цей Договір найму
житлового приміщення комунальної форми власності на підставі ордера
(далі – Договір) про таке.

1. Предмет Договору

1.1. На підставі ордера від «__» _____ 20__ року № _____,
виданого _____,

відповідно до _____,
що підтверджує право на вселення в надане житлове приміщення,
Наймодавець передає, а Наймач приймає у користування житлове приміщення
комунальної форми власності територіальної громади міста Києва.

1.2. Житлове приміщення розташоване в _____ районі за
адресою: _____.

Тип приміщення:

☐ квартира

☐ житловий будинок

☐ кімната

☐ інше _____.

Загальна площа _____ кв.м.

Житлова площа _____ кв.м.

1.3. Житлове приміщення надається для проживання Наймача та осіб, зазначених в ордері, а також осіб, які відповідно до законодавства мають (матимуть) право користування цим житловим приміщенням.

1.4. Цей Договір є документом, що підтверджує право користування житловим приміщенням та може бути використаний для декларування чи реєстрації місця проживання (перебування) відповідно до законодавства України.

2. Строк дії Договору

2.1. Договір набирає чинності з дня його підписання Сторонами.

2.2. Договір є безстроковим, якщо інше не передбачено законом або рішенням про надання житлового приміщення.

2.3. Дія Договору припиняється у випадках та порядку, встановлених законодавством України, з урахуванням п.7.1 цього Договору.

3. Права та обов'язки Наймодавця

3.1. Наймодавець зобов'язаний:

1) Передати житлове приміщення, придатне для проживання.

2) Забезпечувати належне утримання житлового фонду та спільного майна в межах своїх повноважень.

3) Забезпечувати організацію надання житлово-комунальних послуг відповідно до законодавства.

4) Надавати Наймачу необхідні документи та довідки щодо житлового приміщення у випадках, передбачених законодавством.

5) Не перешкоджати Наймачеві законному користуванню житлом.

3.2. Наймодавець має право:

1) Перевіряти дотримання виконання умов цього Договору, у тому числі шляхом комісійного обстеження житлового приміщення, зазначеного у п.1.2 цього Договору;

2) Вимагати усунення порушень умов виконання цього Договору.

3) Порушувати питання про припинення чи розірвання Договору у випадках, передбачених законом.

4) Вимагати відшкодування наймачем збитків, завданих житловому приміщенню, зазначеному в п.1.2 цього Договору, або спільному майну будинку, у якому розташоване житлове приміщення.

5) Вимагати в судовому порядку виселення Наймача, членів його сім'ї або інших осіб, які проживають разом з ним, без надання іншого житла, якщо вони систематично псують чи руйнують приміщення або використовують його не за призначенням, у тому числі шляхом надання в піднайом, або створюють неможливі умови для спільного проживання з ними інших мешканців будинку.

6) У разі відмови Наймача від переселення в інше житлове приміщення на період капітального ремонту або реконструкції будинку вжити заходів щодо переселення його в судовому порядку.

4. Права та обов'язки Наймача

4.1. Наймач має право:

1) Користуватися житловим приміщенням, зазначеним в п.1.2 цього Договору, для проживання, а також проживання осіб, зазначених в ордері, та тих, які відповідно до законодавства мають (матимуть) право користування цим житловим приміщенням.

2) Користуватися спільним майном будинку, у якому розташоване житлове приміщення, відповідно до законодавства.

3) Реєструвати або декларувати місце проживання себе та осіб, які мають законні підстави користування цим житлом.

4) Вселяти інших осіб, які матимуть право користуватися житловим приміщенням, зазначеним в п.1.2 цього Договору, у випадках та порядку, встановлених законодавством.

5) Звертатися до Наймодавця щодо усунення недоліків житлового приміщення, зазначеного в п.1.2 цього Договору, та спільного майна, будинку, у якому розташоване житлове приміщення.

4.2. Наймач зобов'язаний:

1) Використовувати житлове приміщення, зазначене в п.1.2 цього Договору, виключно за призначенням. Передача житлового приміщення у піднайом заборонена.

2) Своєчасно сплачувати житлово-комунальні та інші обов'язкові платежі.

3) Дбайливо ставитися до житлового приміщення, зазначеного в п.1.2 цього Договору, та спільного майна будинку, у якому розташоване житлове приміщення.

4) Додержуватися санітарних, протипожежних та інших обов'язкових правил.

5) Своєчасно проводити поточний ремонт житлового приміщення, зазначеного в п.1.2 цього Договору, вживати заходів щодо усунення пов'язаних з отриманням послуг неполадок, що виникли з власної вини, забезпечувати збереження технічного обладнання, підтримувати житлове приміщення у належному стані. При цьому не здійснювати самочинного перепланування або переобладнання житлового приміщення. Забезпечувати цілісність пломб приладів обліку води, тепла та газу, не допускати самовільного втручання в роботу цих приладів.

6) Негайно повідомляти Наймодавця про аварії, пошкодження інженерних мереж та інші обставини, що можуть спричинити шкоду житловому приміщенню, зазначеному в п.1.2 цього Договору, та спільному майну будинку, у якому розташоване житлове приміщення.

7) Забезпечувати доступ уповноважених осіб до житлового приміщення у випадках, передбачених законом та підпунктом 1) пункту 3.2 цього Договору.

8) У разі припинення цього Договору у випадку, передбаченому п. 2.3 Договору, звільнити житлове приміщення та передати його Наймодавцю в належному технічному і санітарному стані з урахуванням нормального зносу. У разі пошкодження житлового приміщення з вини Наймача - відшкодовувати завдані збитки в порядку, встановленому законодавством України.

5. Особи, які користуються житловим приміщенням разом із Наймачем

5.1. Право користування житловим приміщенням мають:

1 _____, ступінь споріднення: _____
...

6. Відповідальність сторін

6.1. За невиконання або неналежне виконання умов цього Договору Сторони несуть відповідальність згідно із законодавством України.

6.2. Наймач відшкодовує шкоду, заподіяну з його вини житловому приміщенню, зазначеному в п.1.2 цього Договору, або спільному майну будинку, у якому розташоване житлове приміщення.

6.3. Наймодавець несе відповідальність за невиконання своїх обов'язків у межах, установлених законодавством.

7. Припинення та розірвання Договору

7.1. Договір може бути припинений:

- 1) за згодою сторін;
- 2) у разі втрати підстав для користування житловим приміщенням (з попередженням іншої Сторони за 30 календарних днів до припинення договору);
- 3) у разі передачі Наймачем житлового приміщення, зазначеного п.1.2 цього Договору, у піднайм;
- 4) в інших випадках, встановлених законодавством.

7.2. Розірвання Договору та виселення здійснюються виключно в порядку, передбаченому законом.

8. Захист персональних даних

8.1. Сторони надають згоду на обробку персональних даних у межах, необхідних для виконання цього Договору та реалізації житлових прав.

9. Вирішення спорів

9.1. Спори, що виникають у зв'язку з виконанням цього Договору, вирішуються шляхом переговорів.

9.2. У разі недосягнення згоди спір вирішується у судовому порядку відповідно до законодавства України.

10. Прикінцеві положення

10.1. Цей Договір складений у двох примірниках, по одному для кожної зі Сторін.

10.2. Обидва примірники мають однакову юридичну силу.

10.3. Зміни та доповнення до Договору оформлюються додатковою угодою, яка укладається у тій самій формі, що й основний Договір, та

підписується обома Сторонами та особами, які користуються житловим приміщенням разом з Наймачем.

10.4. Невід'ємними додатками до Договору є:
для Наймодавця: ордер від «_» _____ 20____ року № _____, виданий _____;
для Наймача: копія ордера від «_» _____ 20____ року № _____, виданого _____,
завірена належним чином Наймодавцем.

10.5. На вимогу (письмову заяву) повнолітніх осіб, які користуються житловим приміщенням разом з Наймачем, їм може бути надана копія Договору, завірена належним чином Наймодавцем.

Реквізити та підписи сторін

НАЙМОДАВЕЦЬ

Найменування: _____
ЄДРПОУ: _____
Адреса: _____
Посада _____
Підпис _____
М.П. _____

НАЙМАЧ

ПІБ _____
РНОКПП _____
Адреса _____
Телефон _____
Підпис _____

Особи, які користуються житловим приміщенням разом з Наймачем*

ПІБ _____	Підпис _____
ПІБ _____	Підпис _____
ПІБ _____	Підпис _____
ПІБ _____	Підпис _____
ПІБ _____	Підпис _____

* підписання від імені малолітньої особи (до 14 років) вчиняється її законними представниками – батьками або іншими уповноваженими в установленому порядку особами.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту рішення Київської міської ради «Про затвердження Типового договору найму житлового приміщення комунальної форми власності, укладеного на підставі ордера»

1. Опис проблем, для вирішення яких підготовлено проєкт рішення, обґрунтування відповідності та достатності передбачених у проєкті рішення механізмів і способів вирішення існуючих проблем, а також актуальності цих проблем для територіальної громади міста Києва

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 13 травня 2026 року № 648 «Питання декларування та реєстрації місця проживання (перебування) в Україні» внесені зміни до Порядку декларування та реєстрації місця проживання (перебування), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2022 р. № 265 «Деякі питання декларування і реєстрації місця проживання та ведення реєстрів територіальних громад», зокрема, в частині пункту 35, а саме.

В абзаці другому підпункту 5 пункту 35 слова «ордер, договір оренди (найму, піднайму), договір найму житла у гуртожитку (для студентів)» замінено словами «договір оренди (найму, піднайму) житлового приміщення державної або комунальної форми власності, укладений на підставі ордера, договір оренди (найму, піднайму) житлового приміщення приватної форми власності, договір найму житла у гуртожитку».

Відповідно до розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 31.01.2011 № 121 «Про реалізацію районними в місті Києві державними адміністраціями окремих повноважень» питання укладення договорів найму житла, здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, облік відповідно до закону житлового фонду, здійснення контролю за його використанням, належать до компетенції районних в місті Києві державних адміністрацій.

Водночас станом на сьогодні на законодавчому рівні не затверджено Типовий договір найму житлового приміщення державної або комунальної форми власності та не визначено уніфікований порядок його укладення. Це призводить до застосування різних підходів до оформлення та змісту таких договорів районними в місті Києві державними адміністраціями, що, своєю чергою, негативно впливає на процес оформлення прав користування житловими приміщеннями комунальної форми власності територіальної громади міста Києва, ведення обліку житлового фонду та здійснення контролю за його використанням, а також перешкоджає реалізації громадянами права на реєстрацію місця проживання.

Також слід звернути увагу на те, що відповідно до наказу Міністерства юстиції України від 12 квітня 2012 року № 578/5 «Про затвердження Переліку типових документів, що створюються під час діяльності державних органів та органів місцевого самоврядування, інших юридичних осіб, із зазначенням строків зберігання документів», термін зберігання ордерів на право користування житловою площею, на підставі яких укладається договір найму, передбачений

до кінця користування цією житловою площею. Тож важливим питанням є забезпечення зберігання таких ордерів.

З метою уніфікації оформлення прав користування житловими приміщеннями комунальної форми власності територіальної громади міста Києва, забезпечення реалізації права громадян на реєстрацію місця проживання, а також належного обліку та ефективного управління житловим фондом комунальної форми власності в установленому законодавством порядку виникла необхідність затвердження Типового договору найму житлового приміщення комунальної форми власності, укладеного на підставі ордера.

2. Правове обґрунтування необхідності прийняття рішення (з посиланням на конкретні положення нормативно-правових актів, на підставі й на виконання яких підготовлено проєкт рішення)

Проєкт рішення підготовлений відповідно до Конституції України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Житлового кодексу України, Закону України «Про надання публічних (електронних публічних) послуг щодо декларування та реєстрації місця проживання в Україні», Порядку декларування та реєстрації місця проживання (перебування), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 07 лютого 2022 № 265, розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 31 січня 2011 року № 121 «Про реалізацію районними в місті Києві державними адміністраціями окремих повноважень», з урахуванням наказу Міністерства юстиції України від 12 квітня 2012 року № 578/5 «Про затвердження Переліку типових документів, що створюються під час діяльності державних органів та органів місцевого самоврядування, інших юридичних осіб, із зазначенням строків зберігання документів».

3. Опис цілей і завдань, основних положень проєкту рішень, а також очікуваних соціально-економічних, правових та інших наслідків для територіальної громади міста Києва від прийняття запропонованого проєкту рішення

Метою даного проєкту рішення є затвердження Типового договору найму житлового приміщення комунальної форми власності, укладеного на підставі ордера для уніфікації оформлення прав користування житловими приміщеннями комунальної форми власності територіальної громади міста Києва та забезпечення реалізації права громадян на реєстрацію місця проживання.

Також, уніфікація підходу до оформлення прав користування житловими приміщеннями комунальної форми власності територіальної громади міста Києва створить передумови для формування інформації, необхідної для подальшого внесення до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, створення якої передбачено Законом України «Про основні засади житлової політики».

4. Інформація про дотримання прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю

Проект рішення Київської міської ради не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не впливає на життєдіяльність цієї категорії осіб.

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація рішення не потребує додаткових видатків з бюджету міста Києва.

6. Інформація з обмеженим доступом

Проект рішення Київської міської ради не містить інформацію з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

7. Про службову інформацію

Проект рішення Київської міської ради не містить службову інформацію у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

8. Інформація про фізичну особу (персональні дані)

Проект рішення Київської міської ради не містить інформації, що стосується персональних даних у розумінні статей 11 і 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

9. Прізвище або назва суб'єкта подання, прізвище, посада, контактні дані доповідача проєкту рішення на пленарному засіданні та особи, відповідальної за супроводження проєкту рішення

Суб'єктом подання проєкту рішення, відповідальним за супроводження проєкту рішення та доповідачем на пленарному засіданні є директор Департаменту будівництва та житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Роботнік Борис Петрович, к. т. 201-20-69.

Директор Департаменту будівництва
та житлового забезпечення виконавчого
органу Київської міської ради (Київської
міської державної адміністрації)



Борис РАБОТНИК



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

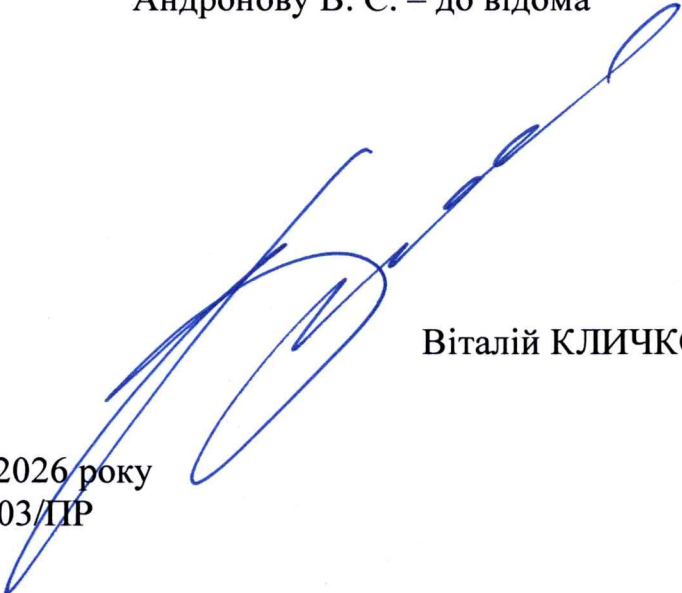
Бродському О. Я.
Присяжнюку М. О.
Положишник В. О.

Прошу розглянути проєкт рішення від 06.10.2026
№ 08/231- 703/ПР в установленому порядку.

Омельченко А. В.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Юнаковій С. М.
Пантелєєву П. О. – до відома
Андронову В. Є. – до відома



Віталій КЛИЧКО

“06” жовтня 2026 року
№ 08/231 - 703/ПР



08/231-703/ПР
06.10.2026

УКРАЇНА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

вул. Володимирська, 42, м. Київ, 01030, тел./факс (044) 235 61 02
Контактний центр міста Києва (044) 15 51 E-mail: construction@kyivcity.gov.ua Код ЄДРПОУ 24378016

№056-7089 Вг 06.10.2026

Київська міська рада

Відповідно до статей 26, 29 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04 листопада 2021 року № 3135/3176, прошу розглянути проєкт рішення Київської міської ради «Про затвердження Типового договору найму житлового приміщення комунальної форми власності, укладеного на підставі ордера» (далі – проєкт рішення).

Відповідальним за представлення проєкту рішення на всіх стадіях розгляду є директор Департаменту будівництва та житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Роботнік Борис Петрович, к. т. 201-20-69.

Текст проєкту рішення у паперовому варіанті відповідає тексту проєкту рішення в електронному варіанті на USB носії.

Додатки:

1. Проєкт рішення - на 3 арк. в 1 прим.;
2. Додаток до проєкту рішення - на 5 арк. в 1 прим.;
3. Пояснювальна записка - на 3 арк. в 1 прим.;
4. Електронна версія зазначеного проєкту рішення, додатку до проєкту рішення та пояснювальної записки.

Директор

Борис РАБОТНИК

Жилик Лариса

Навозенко Марина 234 68 63