



БОРИСПІЛЬСЬКИЙ РАЙОН
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ГІРСЬКИЙ СІЛЬСЬКИЙ ГОЛОВА
Р О З П О Р Я Д Ж Е Н Н Я

від 21.08.2019 р.

№ 01-04-59

Про зупинення дії рішення виконавчого комітету
Гірської сільської ради від 20 серпня 2019 року
№ 101 «Про затвердження форми договору
найму жилого приміщення у гуртожитку»

Керуючись частинами 7 та 8 ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з метою недопущення порушень вимог чинного законодавства, зокрема ст. 19 Конституції України:

1. Зупинити дію рішення виконавчого комітету Гірської сільської ради від 20 серпня 2019 року № 101 «Про затвердження форми договору найму жилого приміщення у гуртожитку» з наступним **обґрунтуванням**.

Відповідно до ч. 7 ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» у разі незгоди сільського голови з рішенням виконавчого комітету ради він може зупинити дію цього рішення своїм розпорядженням та внести це питання на розгляд відповідної ради.

Статтею 19 Конституції України, ч.3 ст.24 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» встановлено обов'язок органів місцевого самоврядування та їх посадових осіб діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Згідно вимог ст. 810 Цивільного кодексу України за договором найму (оренди) житла одна сторона - власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату. Підстави, умови, порядок укладення та

припинення договору найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, встановлюються законом.

Щодо підстав, умов, порядку укладення та припинення договору найму житла, що є об'єктом права комунальної власності чинне законодавство взагалі не містить жодних окремих норм. Крім того, у Гірській сільській ради відсутні документи, що посвідчують право комунальної власності на жилі приміщення у деяких гуртожитках, що унеможлиблює укладення договорів найму з громадянами, які на законних підстави отримали ордери.

Окрім ст. 61 Житлового кодексу Української РСР, жодними іншими законами не передбачається порядок та підстави укладення договорів найму жилими приміщеннями у будинках державного і громадського житлового фонду.

Так, відповідно до ст.61 Житлового кодексу України користування жилими приміщеннями 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.

Житловий Кодекс Української РСР не містить прямих норм, які надають право сільській раді та її виконавчим органам на укладення договору найму жилого приміщення. Таке право надається житлово-експлуатаційним організаціям (далі - ЖЕО), які створюються для експлуатації державного і громадського житлового фонду, діяльність яких здійснюється на основі господарського розрахунку. ЖЕО забезпечують схоронність житлового фонду і належне його використання, високий рівень обслуговування громадян, а також контролюють додержання громадянами правил користування жилими приміщеннями, утримання жилого будинку і прибудинкової території. Якщо для експлуатації будинків відомчого або громадського житлового фонду не може бути створено житлово-експлуатаційну організацію, експлуатація будинків здійснюється безпосередньо відповідним підприємством, установою, організацією, а не органом місцевого самоврядування.

Крім того, затверджена виконавчим комітетом форма договору найму жилого приміщення у гуртожитку є неповною і містить у своїй більшій частині пропуски, оскільки був розроблений юридичним відділом на виконання рішення виконавчого комітету від 13.08.2019 року №97 і потребував корегування членами виконавчого комітету.

Форма договору ніяким чином не врегульовує питання двосторонніх зобов'язань щодо житлово-комунальних послуг, питання плати за користування жилими приміщеннями та плати за комунальні послуги тощо.

Отже, я не погоджуюсь з рішення виконавчого комітету Гірської сільської ради від 20 серпня 2019 року № 101 «Про затвердження форми договору найму жилого приміщення у гуртожитку», вважаю його таким, що прийняте з порушенням норм житлового законодавства, сама форма договору є нікчемною та не призводить до жодних юридичних наслідків, оскільки Гірська сільська рада не має законних підстав та повноважень для укладання таких договорів і не матиме змоги виконати їх умови у разі підписання.

2. Секретарю сільської ради оприлюднити дане розпорядження та винести на розгляд Гірської сільської ради питання, яке містить зупинене мною рішення виконавчого комітету від 20 серпня 2019 року № 101 «Про затвердження форми договору найму жилого приміщення у гуртожитку».

3. Контроль за виконанням цього розпорядження залишаю за собою.

Сільський голова

Р.М. Дмитрів