



ПОРЯДОК РЕАЛІЗАЦІЇ ЕКСПЕРИМЕНТАЛЬНОГО ПРОЄКТУ ЩОДО НАДАННЯ СУБСИДІЇ НА ОПЛАТУ ВАРТОСТІ АБО ЧАСТИНИ ВАРТОСТІ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ ТА КОМПЕНСАЦІЇ ЧАСТИНИ ПОДАТКУ НА ДОХОДИ ФІЗИЧНИХ ОСІБ АБО ЄДИНОГО ПОДАТКУ ТА ВІЙСЬКОВОГО ЗБОРУ

Постанова КМУ від 25.10.2024 № 1225 (зі змінами)

Управління з питань обслуговування громадян

2025

Загальні положення

Постановою КМУ від 25.10.2024 № 1225 затверджено Порядок реалізації експериментального проекту щодо надання субсидії на оплату вартості найму (оренди) житлового приміщення та компенсації частини податку на доходи фізичних осіб або єдиного податку та військового збору

Запроваджено новий вид допомоги для ВПО – **субсидію** на оплату вартості або частину вартості найму (оренди) житла та **компенсацію** частини податку на доходи фізичних осіб або єдиного податку та військового збору наймодавцю

! Постанова чинна з 29 січня 2025 року

Дія постанови поширюється на наймачів, які наймають житлові приміщення **на території всієї України, крім територій**, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих рф для яких не визначено дати завершення бойових дій

 Субсидія на найм житла призначається **на шість місяців, але не більше двох шестимісячних строків підряд** до закінчення строку реалізації експериментального проекту

Субсидія на найм житла виплачується **тільки ВПО, які НЕ отримують допомогу** відповідно до постанови КМУ від 20.03.22 № 332 “Деякі питання виплати допомоги на проживання внутрішньо переміщеним особам”

 Субсидія на найм житла наймачу та компенсації наймодавцю призначається з місяця прийняття органом Пенсійного фонду України рішення про їх призначення, але не раніше дати здачі в найм житлового приміщення (дата укладання договору)

 Строк проведення експерименту – 2 роки

Учасники експериментального проекту

- ✓ **Право на отримання **субсидії** на найм житла мають внутрішньо переміщені особи (наймачі):**
 - які перемістилися (повторно перемістилися) з територій, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих рф для яких не визначено дати завершення бойових дій
 - житлове приміщення яких незалежно від розміру загальної площі знищено або пошкоджено (до ступеня, непридатного для проживання) і відомості про таке приміщення внесено до Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією
- ✓ **Право на отримання **компенсації** мають власники житлових приміщень (будинку, квартири), які передають такі приміщення для тимчасового проживання внутрішньо переміщеним особам на визначений в договорі строк та плату (наймодавці)**

❗ **Важливо: наймач та наймодавець не повинні мати родинних зв'язків**

Особи, які входять до складу домогосподарства наймача

Усі особи, які проживають в найманому приміщенні і з яким наймач пов'язаний родинними зв'язками:

- чоловік, дружина, діти, пасинок, падчерка, прийомні діти, діти, які виховуються батьками-вихователями в дитячих будинках сімейного типу, усиновлені діти, діти, над якими встановлено опіку або піклування
- діти, які навчаються за денною або дуальною формою здобуття освіти в закладах загальної середньої, професійної (професійно-технічної), фахової передвищої, вищої освіти (зокрема ті, що навчаються в онлайн-режимі) до досягнення ними 23-річного віку і не мають власних сімей, повнолітні діти, які не перебувають у шлюбі
- діти з інвалідністю після досягнення ними 18-річного віку до визнання їх особами з інвалідністю з дитинства I та II групи
- особи, визнані особами з інвалідністю з дитинства I та II групи або особами з інвалідністю I групи, які проживають разом із батьками; непрацездатні батьки чоловіка / дружини, які проживають разом з ними і перебувають на їх утриманні у зв'язку з відсутністю власних доходів
- особа, яка проживає разом з одинокою особою з інвалідністю I групи та доглядає за нею
- жінка та чоловік, які не перебувають у шлюбі, але проживають однією сім'єю, та / або особи, які встановили у судовому порядку факт проживання однією сім'єю) або не пов'язаний родинними зв'язками (неповнолітня дитина, яка не входить до складу сім'ї наймача)

✓ Склад домогосподарства наймача визначається на дату звернення за призначенням субсидії на найм житла

✓ Домогосподарство може складатися з одного наймача

Особи, які НЕ включаються до складу домогосподарства наймача

- особа, яка перебуває на повному державному утриманні
 - особа, яка в період призначення субсидії на найм житла понад три місяці навчається за денною формою здобуття освіти у закладі загальної середньої або професійної (професійно-технічної), або фахової передвищої або вищої освіти і проживає в гуртожитку
 - особа, яка не проживає разом з наймачем та не пов'язана з ним спільним побутом, що підтверджено наявністю відповідних відомостей про задеклароване (zareєстроване) місце проживання наймача та / або членів домогосподарства наймача у відомчій інформаційній системі ДМС (у разі відсутності таких відомостей в інформаційній системі Державної міграційної служби адресу задекларованого (zareєстрованого) місця проживання (перебування) може бути підтверджено документально)
 - перебуває за кордоном, зникла безвісти, депортована за межі України, перебуває в полоні, проходить військову службу понад 30 днів поспіль на 1 число місяця, з якого призначається субсидія на найм житла
- ✓ У разі коли шляхом електронної інформаційної взаємодії органом Фонду не виявлено відомостей про осіб, яких не включають до складу домогосподарства, наймач під час подання заяви разом з наймодавцем має право надавати органу Фонду копії підтвердних документів**

Перелік необхідних документів

Звертаються:

наймач **разом** з наймодавцем з документами, що посвідчують їх особи

законний представник (представник за довіреністю) наймача та / або наймодавця з документами, що посвідчує особу та підтверджує повноваження представника

Подають:

- заяву за встановленою формою (додаток 2 до Порядку)
- договір найму за встановленою формою (додаток 1 до Порядку)
- **копії інших документів** (відомості про розірвання шлюбу, встановлення для подружжя режиму окремого проживання, стягнення аліментів, визначення місця проживання дитини з одним із батьків, рішення суду, тощо)
(у разі потреби)

Перелік інших документів

Підтверджують, що особа не включається до складу домогосподарства:

- довідка, що підтверджує місце перебування особи на території іншої адміністративно-територіальної одиниці у зв'язку з роботою, лікуванням, навчанням, довгостроковим відрядженням, відбуванням покарання
 - довідка про оплату житлово-комунальних послуг в іншому житловому приміщенні (будинку)
 - акт обстеження матеріально-побутових умов домогосподарства, фактичного місця проживання особи за формою, затвердженою Мінсоцполітики; договір найму житла (за іншою адресою)
 - судові рішення, яке набрало законної сили, про розірвання шлюбу, встановлення для подружжя режиму окремого проживання, стягнення аліментів, визначення місця проживання дитини з одним із батьків, якщо таким судовим рішенням встановлено обставину окремого проживання наймача з особою
- !** Відомості про задеклароване (zareєстроване) місце проживання (перебування) за кордоном, зникнення безвісти, депортацію за межі України, перебування в полоні, проходження військової служби, навчання отримуються Пенсійним фондом України з реєстрів або баз даних шляхом електронної інформаційної взаємодії між інформаційними системами Фонду та центральними органами виконавчої влади - володільцями / розпорядниками такої інформації

Підписання та реєстрація договору

- ! Наймач та наймодавець (разом) подають заяву та одночасно підписують договір найму, інформація про який вноситься до бази даних договорів найму житлового приміщення, у разі прийняття рішення органом Пенсійного фонду України про призначення субсидії на найм житла наймачу та компенсації наймодавцю.

Договір найму вважається підписаним і вноситься органами Пенсійного фонду України до бази даних договорів найму житлового приміщення шляхом його реєстрації, а зобов'язання сторін договору найму обов'язковими для виконання з дати прийняття рішення Пенсійним фондом України про призначення субсидії на найм житла наймачу та компенсації наймодавцю.

У разі коли Пенсійний фонд України не призначив субсидію на найм житла наймачу та компенсації наймодавцю сторони договору найму керуються Цивільним кодексом України і провадять свою договірну діяльність згідно із законодавством без урахування норм Порядку.

- » Заява та договір найму можуть бути підписані особисто наймачем та наймодавцем, їх законними представниками (для недієздатних осіб або малолітніх дітей) або особою, яка діє на підставі довіреності, оформленої за формою, передбаченою законодавством, у паперовій формі або за наявності технічної можливості в електронній формі з накладанням наймачем та наймодавцем кваліфікованих електронних підписів.

Способи подачі документів

Документи можливо подати через:

→ органи Пенсійного фонду України:

- сервісні центри
- вебпортал електронних послуг Пенсійного фонду України
- мобільний додаток "Пенсійний фонд"

→ Центри надання адміністративних послуг

які передають **протягом 3-х робочих днів** скановані документи (підписані наймачем та наймодавцем) у формі електронної справи з накладанням КЕП службової особи ЦНАПу

→ уповноважені банки (постанова КМУ від 26.09.2001 № 1231)

які передають скановані документи (підписані наймачем та наймодавцем) у формі електронної справи з накладанням КЕП службової особи банку шляхом електронної інформаційної взаємодії або через особистий кабінет уповноваженого банку на вебпорталі електронних послуг Пенсійного фонду України

→ Соціальний вебпортал електронних послуг Мінсоцполітики (за технічної можливості)

які передають заяву та договір, сформовані за допомогою засобів вебпорталу (підписані наймачем та наймодавцем) та інші скановані документи шляхом електронної інформаційної взаємодії

Заява та договір вважаються такими, що не подані, якщо:

- до них не внесено в повному обсязі відомості, передбачені додатками 1 і 2 Порядку (заява, договір)
- відомості у заяві не збігаються з відомостями, зазначеними у договорі найму
- відсутні підписи наймача та наймодавця (або їх законних представників) у заяві, договорі найму
- закінчився (у разі подання заяви в електронній формі) строк дії електронного підпису

! У зазначених випадках заява та договір найму реєструються, але не опрацьовуються і повертаються наймачу та наймодавцю без розгляду з посиланням на пункт 6 Порядку у спосіб, визначений пунктом 19 Порядку (протягом 10 робочих днів)

Організація роботи з заявами, в яких виявлено помилки

У разі наявності помилок у зареєстрованій заяві орган ПФУ повідомляє наймачу та наймодавцю:

- про необхідність протягом **30 календарних** днів після подання таких документів виправити помилки та подати нову заяву та договір найму
- **про прийняте рішення** орган ПФУ протягом **трьох календарних** днів з дати його прийняття **інформує наймача та наймодавця** шляхом надсилання повідомлення за формою згідно з додатком 4 з використанням засобів поштового / електронного зв'язку, зазначених у заяві та договорі найму
- **орган ПФУ самостійно вибирає форму повідомлення** (паперову чи електронну (за наявності адреси електронної пошти) та **спосіб повідомлення** (особиста бесіда, поштовий зв'язок, смс-повідомлення, електронні засоби зв'язку, електронна пошта (за наявності), вебпортал електронних послуг ПФУ)
- у період воєнного стану органи ПФУ можуть повідомляти наймачу, наймодавцю про прийняте рішення в телефонному режимі з внесенням відповідного запису до окремого журналу реєстрації інформування заявників
- ✓ Якщо протягом визначеного строку наймач та наймодавець не подали документи в повному обсязі або не виправили помилки у заяві та договорі найму та не поінформували орган ПФУ про виправлення, орган ПФУ приймає **рішення про відмову** в призначенні субсидії на найм житла наймачу та компенсації наймодавцю, про що інформує наймача та наймодавця

Наймачі (наймодавці) повідомляють органи ПФУ про:

- зняття з обліку внутрішньо переміщеної особи наймача або особи (осіб) із складу домогосподарства наймача
- розірвання договору найму
- зміни місця фактичного проживання / перебування наймача або особи (осіб) із складу домогосподарства наймача
- зміни у складі домогосподарства наймача
- перебування наймача або особи (осіб) із складу домогосподарства наймача за кордоном більше ніж 30 календарних днів підряд або більше ніж 60 календарних днів сукупно протягом шестимісячного періоду виплати субсидії на найм житла
- зміну власника житлового приміщення, що здається в найм
- інші причини, які можуть вплинути на право отримання субсидії на найм житла, компенсації або їх розмір



Термін повідомлення - протягом 10 днів з дати виникнення таких обставин

Підстави непризначення (невиплати) або припинення виплати

- наймач або особа із складу домогосподарства наймача не належить до категорій осіб, визначених пунктом 2 Порядку (зокрема не є ВПО)
- органом Пенсійного фонду України отримано інформацію від наймача / наймодавця про розірвання договору найму
- протягом трьох місяців перед зверненням або під час її отримання наймачем або особою із складу домогосподарства наймача придбано транспортний засіб (механізм), що підлягає реєстрації в установленому законодавством порядку, з року випуску якого минуло менше ніж п'ять років (крім мопеда та причепа)
- протягом трьох місяців перед зверненням або під час її отримання наймачем або особою із складу домогосподарства наймача здійснено на суму, що перевищує 100 тис. гривень:
 - купівлю земельної ділянки, квартири (будинку), або житла, яке зруйновано), іншого нерухомого майна, цінних паперів та інших фінансових інструментів, віртуальних активів (у значенні, наведеному в Законі України "Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення"), оплату (одноразову) інших товарів довгострокового вжитку (крім будівельних матеріалів, якщо в особи пошкоджено / знищено житло), оплату будь-яких робіт чи послуг (крім будівельних, якщо в особи пошкоджено / знищено житло, медичних, освітніх та житлово-комунальних послуг згідно із соціальною нормою житла);
 - платіж (платежі), що впливає (впливають) з правочинів, за якими передбачено набуття майнових прав на нерухоме майно та / або транспортні засоби (механізми) (крім об'єктів спадщини та дарування);
 - внесок до статутного (складеного) капіталу юридичної особи;
 - надання благодійної допомоги (виключно у вигляді сплати коштів);
 - надання поворотної / безповоротної фінансової допомоги, позики.

Підстави непризначення (невиплати) або припинення виплати

- наймач або особа із складу домогосподарства наймача є особою, яка, за даними Єдиного реєстру боржників, має заборгованість понад три місяці за виконавчими провадженнями про стягнення аліментів
- наймач або особа із складу домогосподарства наймача на 1 число місяця, з якого призначається субсидія на найм житла, або на 1 число кожного місяця, в якому отримується субсидія на найм житла, має на території, не включеній до переліку територій, у власності житлове приміщення (частину житлового приміщення) загальною площею понад 13,65 кв. метра на кожну особу із складу домогосподарства наймача або більше ніж 35,22 кв. метра на домогосподарство
 - ❗ не застосовуються до власників знищеного, непридатного для проживання житлового приміщення за наявності відповідної інформації в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна або за умови подання акта комісійного обстеження об'єкта, пошкодженого внаслідок збройної агресії Російської Федерації, та / або звіту щодо технічного обстеження
- наймач або особа із складу домогосподарства наймача на 1 число місяця, з якого призначається субсидія на найм житла, або на 1 число кожного місяця, в якому така субсидія отримується наймачем, має на вкладному депозитному рахунку (рахунках) кошти у загальній сумі, що перевищує 100 тис. гривень, або облігації внутрішньої державної позики на загальну суму, що перевищує 100 тис. гривень, строк погашення яких настав або визначений моментом пред'явлення вимоги

Підстави непризначення (невиплати) або припинення виплати

- протягом трьох місяців перед зверненням за призначенням субсидії на найм житла або під час її отримання наймачем або особою із складу домогосподарства наймача здійснено операції з купівлі безготівкової та / або готівкової іноземної валюти (крім валюти, отриманої від благодійних організацій або придбаної для оплати медичних та / або освітніх послуг), а також банківських металів на загальну суму, що перевищує 100 тис. грн
- адреса найманого житлового приміщення, зазначена у заяві або договорі найму, збігається з адресою житлового приміщення (будинку), власник якого в період призначення субсидії на найм житла отримав компенсацію витрат за тимчасове розміщення внутрішньо переміщених осіб, які перемістилися у період воєнного стану
- наймане житлове приміщення, зазначене у заяві або договорі найму, розташоване на території населеного пункту, включеного до переліку територій
- адреса найманого житлового приміщення збігається з адресою житлового приміщення, яке надане в безоплатне користування
- встановлено факт родинних зв'язків, визначених пунктом 4 Порядку, між наймачем або особою із складу домогосподарства наймача та наймодавцем

Підстави непризначення (невиплати) або припинення виплати

- у складі домогосподарства наймача є дві і більше працездатні особи, які досягли 18-річного віку станом на початок періоду, за який враховуються доходи згідно з Порядком для призначення субсидії, і в цьому періоді, за інформацією ДПС, ПФУ, у них відсутні доходи, які враховуються під час призначення субсидії, або ними чи за них не сплачено ЄСВ у розмірі, не меншому ніж мінімальний розмір, сумарно протягом трьох місяців у періоді, за який враховуються доходи для призначення субсидії, **КРІМ**:
 - військовослужбовців
 - осіб, стосовно яких наявна заборгованість роботодавця із сплати ЄСВ, або осіб, які відповідно до законодавства звільнені від сплати ЄСВ
 - однієї особи із складу домогосподарства наймача, яка доглядає за дитиною до досягнення нею шестирічного віку (включно)
 - однієї особи із складу домогосподарства наймача, яка має трьох і більше дітей віком до 18 років і доглядає за ними
 - однієї особи із складу домогосподарства наймача, яка виховує малолітню дитину, що навчається в онлайн-режимі (повністю або частково), у разі документального підтвердження застосування такої форми здобуття освіти відповідним закладом освіти
 - особи, яка доглядає за дитиною, хворою на тяжкі перинатальні ураження нервової системи

Підстави непризначення (невиплати) або припинення виплати

- особи з тяжкими формами захворювання
 - особи з інвалідністю I та II групи
 - особи, яка доглядає за особою з інвалідністю I групи, або дитиною з інвалідністю віком до 18 років, або особою з інвалідністю I або II групи внаслідок психічного розладу, або особою, яка досягла 80-річного віку
 - фізичної особи, яка надає соціальні послуги з догляду (за наявності документів (посвідчення, довідки) про отримання компенсації (допомоги, надбавки) на догляд або документів, що підтверджують інвалідність та за висновком медико-соціальної експертної комісії чи висновком лікарсько-консультативної комісії закладу охорони здоров'я потребують догляду або витягом з рішення експертної команди з оцінювання повсякденного функціонування особи, та акта про встановлення факту здійснення догляду
 - особи, яка навчається за денною або дуальною формою здобуття освіти в закладі загальної середньої, професійної (професійно-технічної), фахової передвищої, вищої освіти
- Пенсійним фондом України отримано від Нацсоцслужби інформацію про непроживання понад місяць наймача та / або осіб із складу домогосподарства наймача в найманому житловому приміщенні
 - наймач або особа із складу домогосподарства наймача протягом періоду отримання субсидії на найм житла отримують допомогу на проживання внутрішньо переміщеним особам
 - закінчилося два шестимісячних періоди отримання субсидії на найм житла

Надання компенсації наймодавцю

- Пенсійний фонд України щоквартально перераховує наймодавцю компенсацію
- розмір компенсації розраховується щоквартально із застосуванням ставки податку на доходи фізичних осіб, ставки єдиного податку та розміру військового збору
- 📢 Перерахунок розміру компенсації **без звернення наймодавця** здійснюється у разі зміни ставки податку на доходи фізичних осіб та/або єдиного податку та/або розміру військового збору
- компенсація надається шляхом перерахування Пенсійним фондом України коштів на поточний рахунок наймодавця
- ДПС щоквартально до 10 числа наступного місяця на запит ПФУ подає відомості про суми сплаченого у звітному періоді наймодавцем податку на доходи фізичних осіб або єдиного податку та військового збору від усіх видів доходів для проведення моніторингу сплати наймодавцем суми компенсації
- Орган Пенсійного фонду України протягом **п'яти робочих днів** приймає рішення про виплату наймодавцю компенсації в наступному кварталі або припинення її виплати до підтвердження наймодавцем сплати податку на доходи фізичних осіб або єдиного податку та військового збор


Розрахунок субсидії на найм житла

- субсидія на найм житла призначається за наявності різниці між розміром граничної вартості найму житла протягом одного місяця у відповідному населеному пункту та розміром обов'язкового платежу, встановленого для наймача
- середньомісячний сукупний дохід домогосподарства наймача враховується за два квартали, що передують місяцю, який передує місяцю звернення за призначенням субсидії на найм житла
- обов'язковий платіж для наймача визначається як добуток середньомісячного сукупного доходу домогосподарства наймача та обов'язкового відсотка платежу
- якщо житлове приміщення наймається не з 1 числа місяця, субсидія на найм житла виплачується за перший місяць **пропорційно кількості днів найму** в такому календарному місяці



якщо розмір щомісячної плати за найм житла є меншим ніж розмір субсидії на найм житла, субсидія на найм житла встановлюється в розмірі **щомісячної плати** за найм житла, встановленої в договорі найму для наймача.

Контроль призначення і виплати субсидії на найм житла





 Контроль за правильністю призначення і виплати субсидії на найм житла наймачу та компенсації наймодавцю здійснюють Нацсоцслужба та її територіальні органи:

- не рідше ніж один раз на три місяці
- на вимогу Пенсійного фонду України перевіряють фактичне місце проживання наймача за адресою найманого житлового приміщення в період призначення субсидії на оренду

 Підставами для звернення до Нацсоцслужби можуть бути:

- » отримання інформації щодо непроживання особи або членів домогосподарства за адресою, за якою призначено субсидію на найм житла
- » встановлення факту звернення особи або члена домогосподарства за призначенням житлової субсидії, пільги та ін. - в іншій територіальній одиниці, ніж та, за адресою якої призначено субсидію на найм житла
- » отримання інформації щодо працевлаштування особи або членів домогосподарства в іншій територіальній одиниці, ніж та, за адресою якої призначено субсидію на найм житла
- » отримання інформації про смерть особи (в т. ч. у разі не 100 % співпадіння даних, за відсутності документів, що підтверджують факт смерті, тощо)

Алгоритм дій працівника ЦНАП

-  1. Провести ідентифікацію наймача та наймодавця (законного представника / представника за довіреністю)
-  2. Інформувати заявників про істотні умови надання субсидії на найм житла та компенсації:
 - перебування на обліку наймача як ВПО;
 - житлове приміщення наймача знищене або пошкоджене до ступеня непридатного до проживання;
 - наймач перемістився з тимчасово окупованої території або на якій ведуться активні бойові дії (наказ Мінреінтеграції 309) та не має у власності житлового приміщення площею більше ніж 13,65 кв. метра на кожну особу із складу домогосподарства;
 - відсутність родинних зв'язків між наймачем та наймодавцем;
 - наймач не має бути одержувачем допомоги на проживання ВПО (постанова КМУ від 20.03.2022 № 332).
-  3. Заповнити заяву та договір найму в електронному кабінеті ЦНАП
-  4. Роздрукувати (у разі необхідності) заповнені заяву і договір найму та надати для перевірки повноти / правильності внесених відомостей, підпису наймачу та наймодавцю або, у разі надання заповнених заяви та договору - перевірити правильність заповнення
-  5. Відсканувати підписані наймачем та наймодавцем заяву і договір найму; інші документи
-  6. Перевірити чи всі надані заявниками документи відскановані
-  7. Повернути оригінали документів заявникам
-  8. Завантажити скановані документи, сформувати електронну справу, підписати електронним підписом службової особи ЦНАП
-  9. Передати електронну справу органам Пенсійного фонду України (протягом трьох робочих днів) через електронний кабінет ЦНАП