

# Договор социального найма

# Договор социального найма

По договору социального найма жилого помещения одна сторона - **собственник жилого помещения** государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - **гражданину** (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных Жилищным кодексом РФ.

# Права сторон по договору социального найма

**Наймодатель вправе**  
Ст. 65 ЖК РФ

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

**Наниматель вправе**  
Ст. 67 ЖК РФ

требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

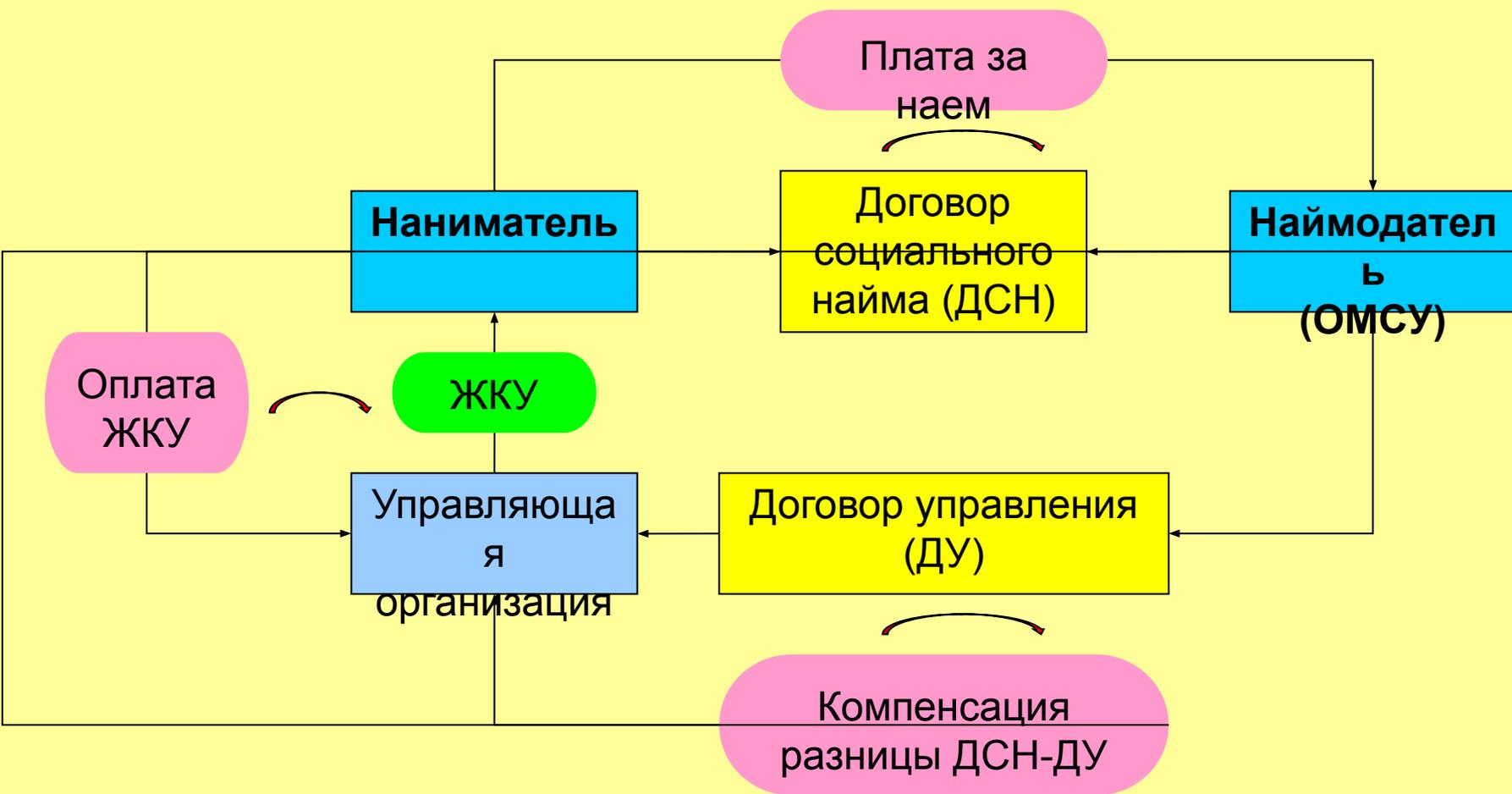
## **Наймодатель обязан** Ст. 65 ЖК РФ

- **осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;**
- **принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;**
- **обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.**

## **Наниматель обязан** Ст. 67 ЖК РФ

- **использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены ЖК РФ;**
- **обеспечивать сохранность жилого помещения;**
- **поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;**
- **проводить текущий ремонт жилого помещения;**
- **своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;**
- **информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.**

# Взаимодействие ОМСУ с нанимателями жилых помещений и управляющей организацией

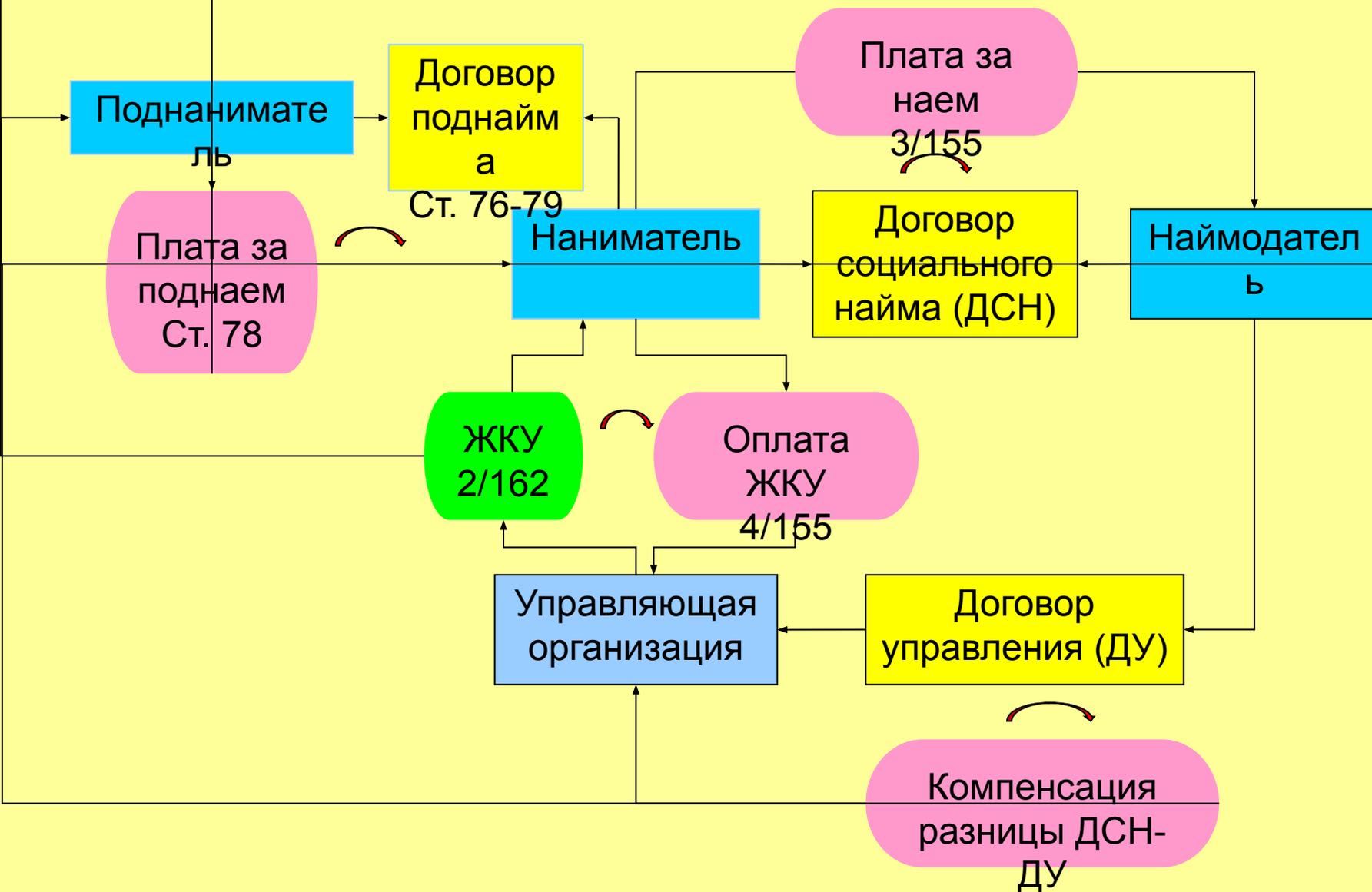


# Внесение нанимателем платы за ЖКУ

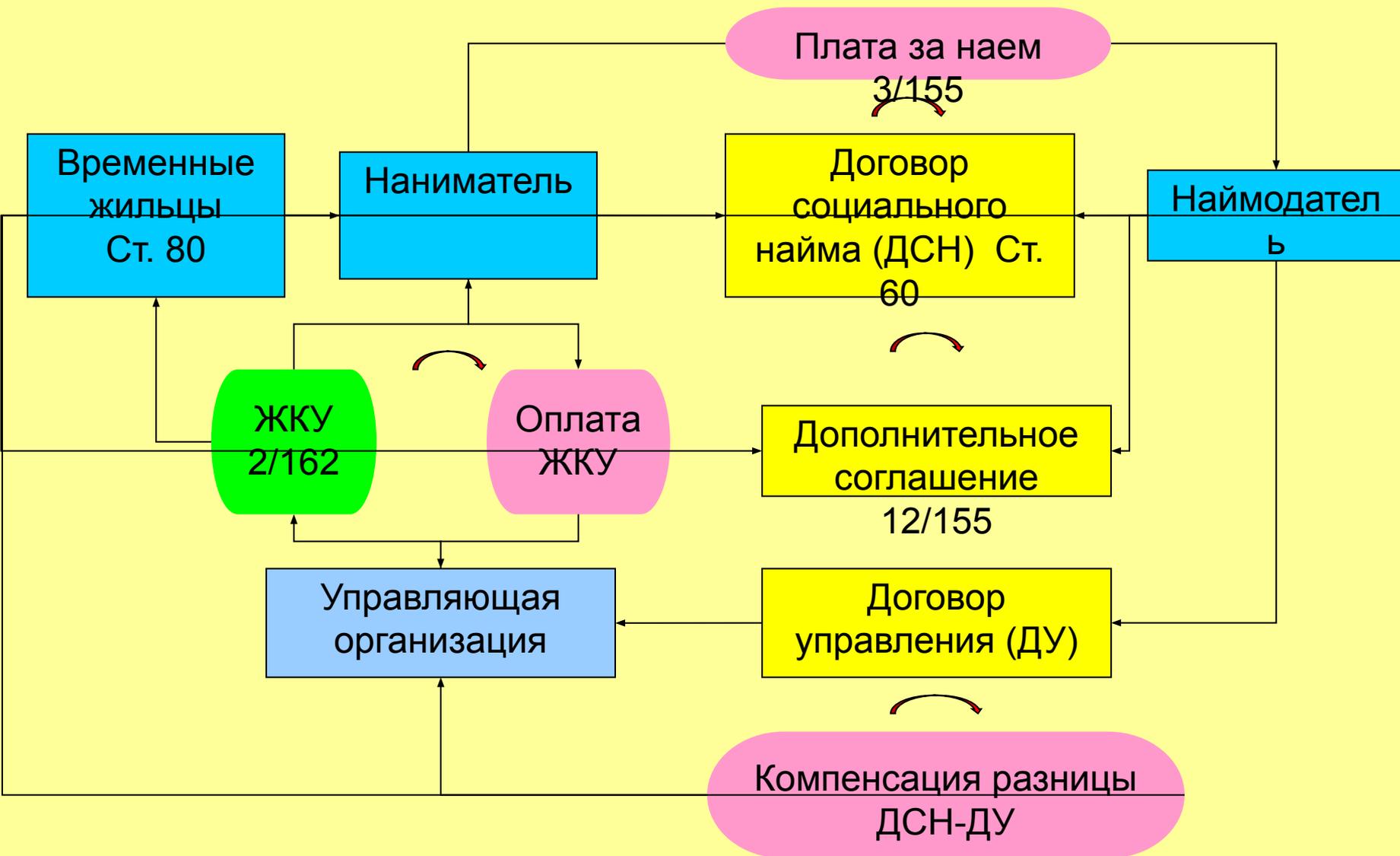
**Наниматели** жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем, **вносят плату** за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой **управляющей организации**.

Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

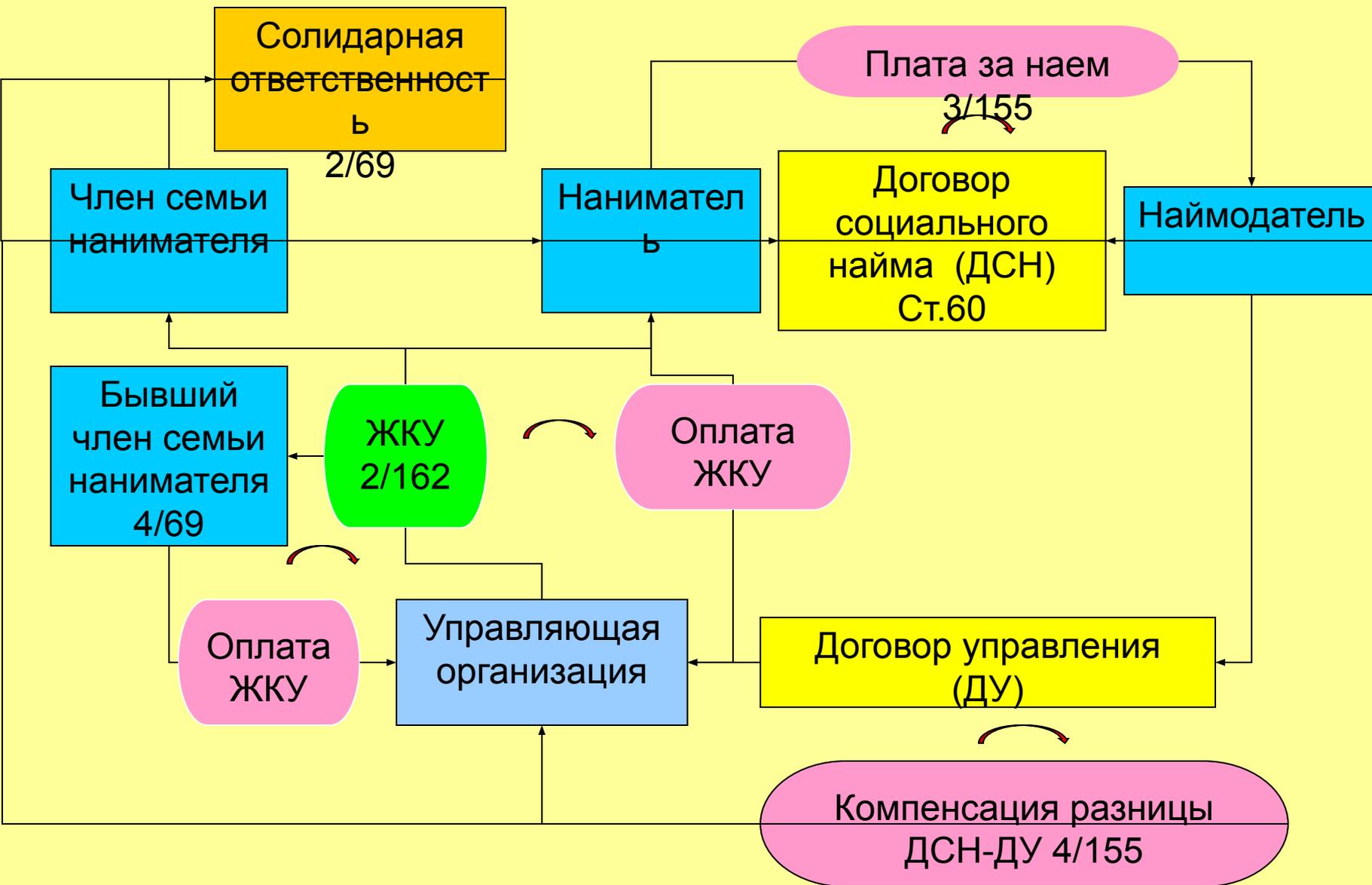
# Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма



# Временные жильцы



# Члены семьи нанимателя



# Текущий ремонт жилого помещения

К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).

# Недостатки договора социального найма

- Отсутствует срок проведения нанимателем работ по текущему ремонту жилого помещения.
- Отсутствует срок проведения наймодателем капитального ремонта жилого помещения.
- Законодательно не установлены виды работ по проведению капитального ремонта жилого помещения.
- В договоре социального найма не классифицированы отношения нанимателя с третьими лицами (УО, ОО, ТСЖ, ЖСК, РСО).

# Недостатки договора социального найма

- Отсутствует определение понятия -принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение.
- Отсутствует определение понятия - обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

# Недостатки договора социального найма

- Не установлен механизм внесения нанимателем платы за жилое помещение и коммунальные услуги при способах управления (непосредственный и управление ТСЖ, ЖК, ЖСК, СПК).