

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.

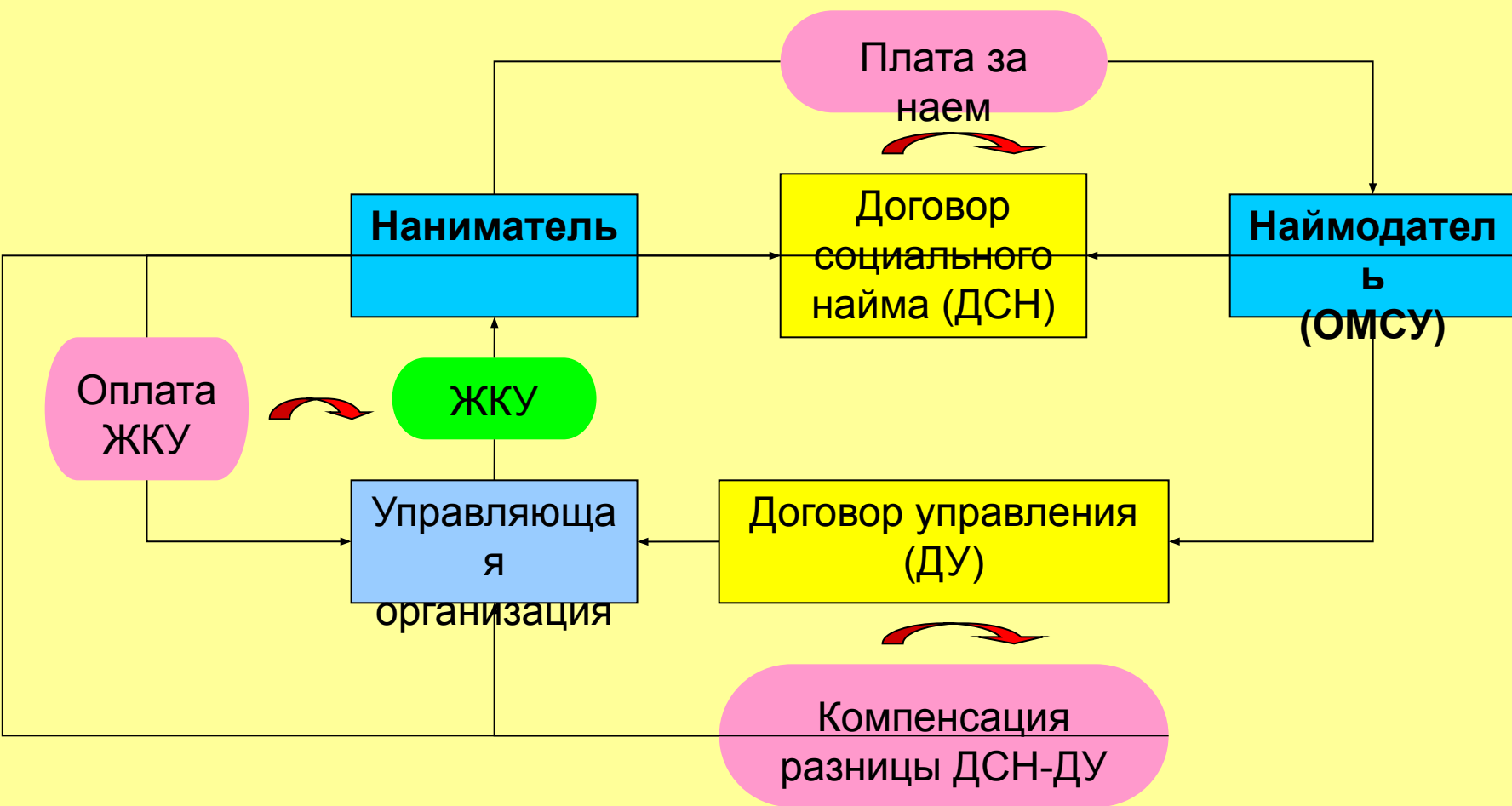
Наймодатель обязан Ст. 65 ЖК РФ

- **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

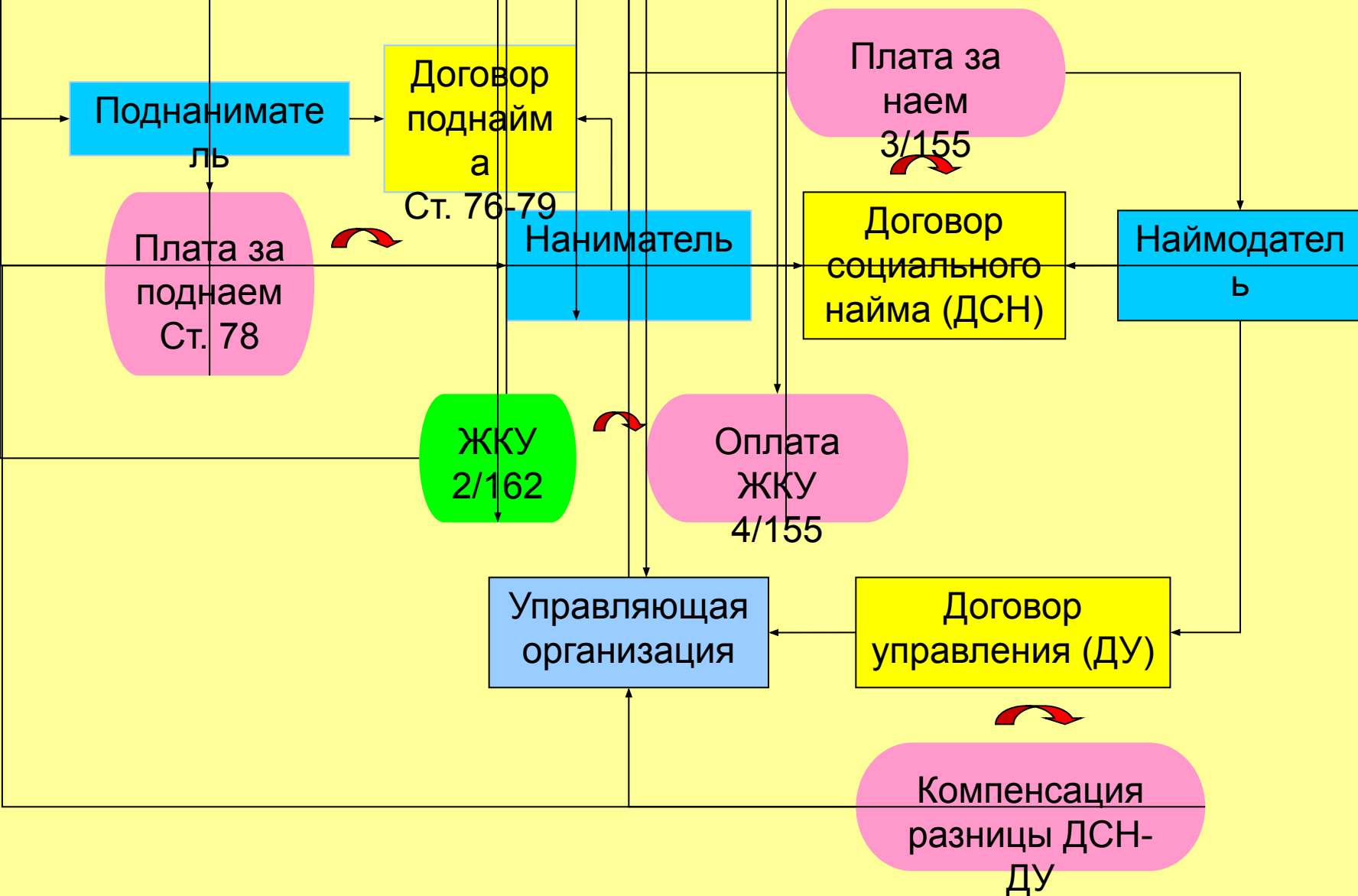


Внесение нанимателем платы за ЖКУ

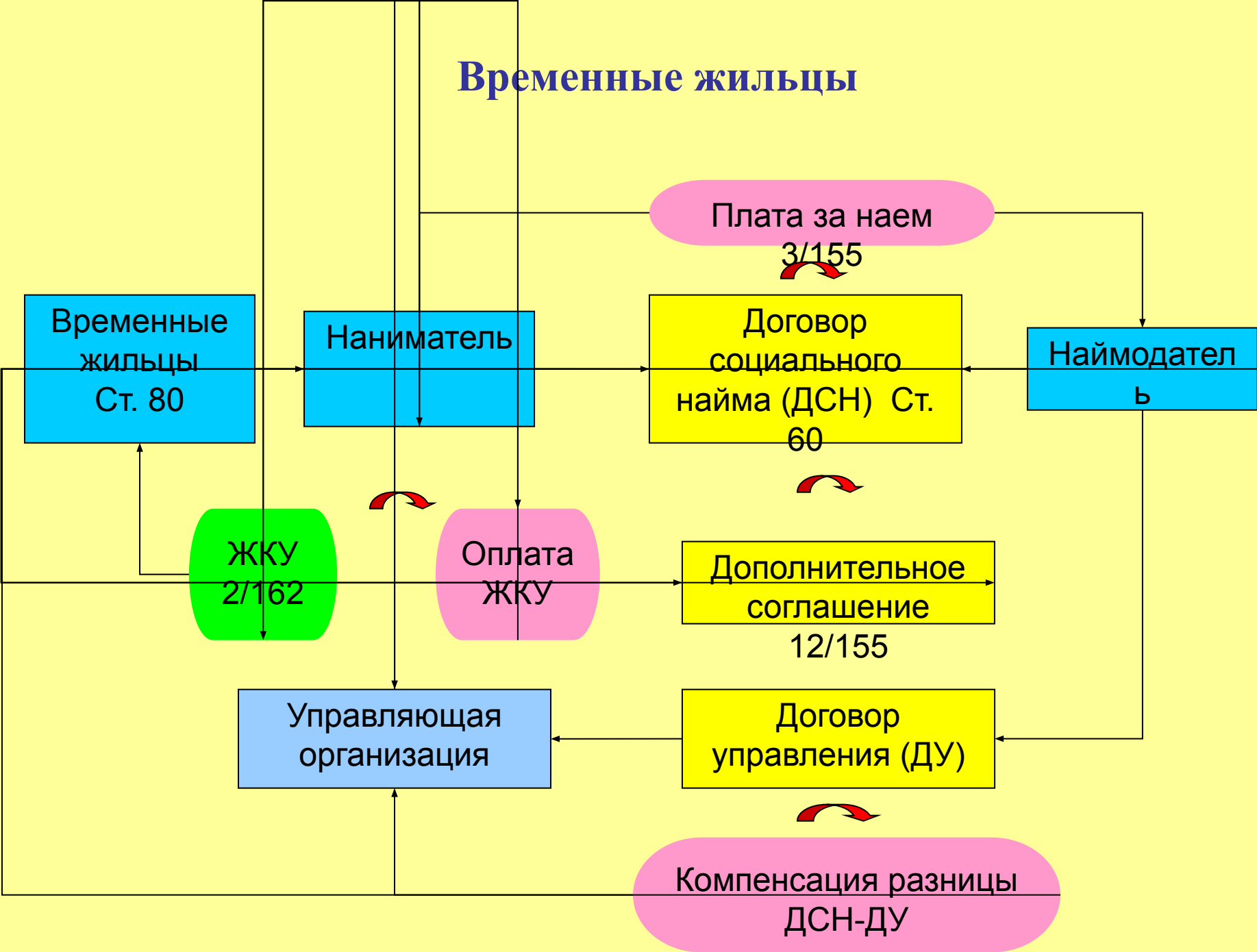
Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем, **вносят 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.

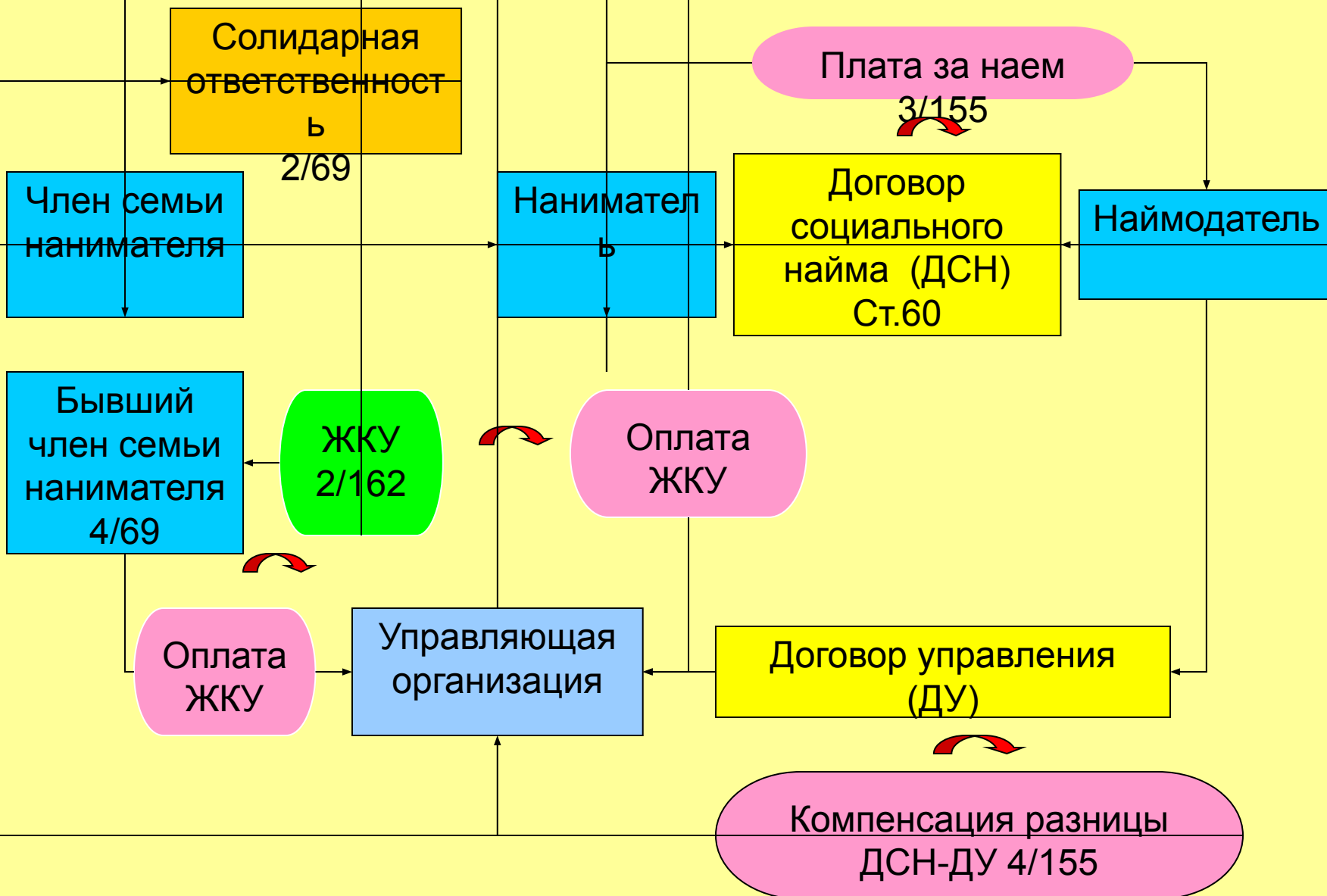
Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма



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).