ВНИМАНИЕ. Документ сформирован на основе автоматизированного шаблона и не является окончательной юридической рекомендацией. Перед использованием рекомендуем проверить его у своего юриста с учётом конкретных обстоятельств.

ДОГОВОР

социального найма жилого помещения

Екатеринбург

10.09.2026

ООО «Ромашка» (далее — «Наймодатель»), действующий от имени собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, с одной стороны,

и Петрова Мария Ивановна, паспорт 6512 123456, выдан 01.02.2015, именуемая в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны,

на основании решения о предоставлении жилого помещения: проверочное значение,

заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передаёт Нанимателю и членам его семьи в бессрочное владение и пользование изолированное жилое помещение, находящееся в государственной (муниципальной) собственности: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12.

1.2. Характеристики помещения: нежилое помещение площадью 45 кв. м.

1.3. Помещение предоставляется для проживания в нём.

2. Члены семьи нанимателя

Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются: проверочное значение.

ОБРАЗЕЦ

Члены семьи Нанимателя имеют **равные с ним права и обязанности**, вытекающие из настоящего договора, и несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, что предусмотрено частью 2 статьи 69 Жилищного кодекса Российской Федерации. Солидарную ответственность несут дееспособные члены семьи и члены семьи, ограниченные судом в дееспособности.

К членам семьи Нанимателя по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним супруг, дети и родители; другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы — если они вселены Нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство (часть 1 статьи 69 Кодекса). В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи Нанимателя в судебном порядке. Гражданин, который перестал быть членом семьи, но продолжает проживать в помещении, сохраняет те же права и сам отвечает по своим обязательствам из договора (часть 4 статьи 69 Кодекса).

3. Права Нанимателя

3.1. Вселять в помещение в качестве членов своей семьи супруга, детей и родителей — с письменного согласия членов семьи, в том числе временно отсутствующих; других граждан — с письменного согласия членов семьи и Наймодателя. Наймодатель может запретить вселение, если после него общая площадь помещения на одного члена семьи станет меньше учётной нормы. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей согласие членов семьи и Наймодателя не требуется. Вселённые граждане вносятся в договор (статья 70 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.2. Сдавать в **поднаём** часть помещения, а при временном выезде — всё помещение, с письменного согласия Наймодателя и проживающих совместно членов семьи, если после этого общая площадь на каждого проживающего будет не меньше учётной нормы (в коммунальной квартире — не меньше нормы предоставления, и нужно также согласие соседей по квартире). Поднаём не допускается, если в помещении проживает или вселяется гражданин с тяжёлой формой хронического заболевания из перечня, указанного в пункте 4 части 1 статьи 51 Кодекса. Поднаниматель не получает самостоятельного права пользования помещением, за его действия перед Наймодателем отвечает Наниматель (статья 76 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.3. Разрешать проживание **временных жильцов** — безвозмездно, с согласия проживающих совместно членов семьи и с предварительным уведомлением Наймодателя, на срок не более шести месяцев подряд. Наймодатель может запретить их проживание, если

ОБРАЗЕЦ

площадь на каждого проживающего станет меньше учётной нормы (в коммунальной квартире — нормы предоставления) (статья 80 Кодекса).

3.4. Осуществлять **обмен или замену** занимаемого помещения в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом.

3.5. Требовать от Наймодателя своевременного проведения **капитального ремонта**, надлежащего участия в содержании общего имущества дома, предоставления коммунальных услуг.

3.6. Приватизировать занимаемое помещение в порядке, установленном Законом Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», при согласии всех имеющих право лиц.

4. Обязанности Нанимателя

4.1. Использовать помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом.

4.2. Обеспечивать сохранность помещения и поддерживать его надлежащее состояние.

4.3. Проводить **текущий ремонт** помещения.

4.4. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Размер платы за пользование помещением (платы за наём) устанавливает орган местного самоуправления, в Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе — орган власти субъекта; граждане, признанные малоимущими, от платы за наём освобождаются (статья 156 Жилищного кодекса Российской Федерации).

4.5. Информировать Наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования помещением, не позднее десяти рабочих дней со дня такого изменения.

5. Обязанности Наймодателя

ОБРАЗЕЦ

5.1. Передать Нанимателю по акту приёма-передачи свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение.

5.2. Принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

5.3. Осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

5.4. Обеспечивать предоставление Нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

5.5. Наймодатель вправе требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги и несёт иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством (статья 65 Жилищного кодекса Российской Федерации).

6. Расторжение и выселение

6.1. Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. Наниматель с письменного согласия проживающих совместно с ним членов семьи вправе **в любое время расторгнуть** договор. При выезде Нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор считается расторгнутым со дня выезда. Договор прекращается с утратой (разрушением) помещения и со смертью одиноко проживавшего Нанимателя (части 1–3 и 5 статьи 83 Жилищного кодекса Российской Федерации).

6.2. Расторжение по требованию Наймодателя допускается **только в судебном порядке** в случаях: невнесения платы более шести месяцев; разрушения или повреждения помещения; систематического нарушения прав соседей; использования помещения не по назначению, что предусмотрено частью 4 статьи 83 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.3. Последствия расторжения различаются в зависимости от основания:

- при невнесении платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги более шести месяцев подряд без уважительных причин Наниматель и члены его семьи выселяются **с предоставлением другого жилого помещения** по договору социального найма, размер

ОБРАЗЕЦ

которого соответствует размеру, установленному для вселения граждан в общежитие (статья 90 Кодекса);

- при разрушении или повреждении помещения либо систематическом нарушении прав и законных интересов соседей Наймодатель обязан сначала **предупредить** Нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения, а если нарушения влекут разрушение помещения — назначить разумный срок для их устранения; если после предупреждения нарушения не устранены, виновные выселяются в судебном порядке **без предоставления другого жилого помещения** (статья 91 Кодекса);

- при использовании помещения не по назначению применяется тот же порядок предупреждения и выселения без предоставления другого жилого помещения, что и при систематическом нарушении прав соседей (статья 91 Кодекса).

6.4. Договор социального найма является **бессрочным** (часть 2 статьи 60 Кодекса).

6.5. Переход права собственности на помещение, права хозяйственного ведения или оперативного управления **не влечёт расторжения или изменения** договора (статья 64 Кодекса).

6.6. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

ОБРАЗЕЦ

Наймодатель	**Наниматель**
ООО «Ромашка»	Петрова Мария Ивановна
_____	_____

Памятка

Раздел справочный, в подписываемом договоре его можно удалить.

Бессрочность — ключевое свойство. В отличие от коммерческого найма договор социального найма не ограничен сроком и не прекращается сменой собственника.

Выселение только через суд и только по основаниям статьи 83 ЖК. Даже полугодовая задолженность не выселяет автоматически: суд учитывает уважительность причин. За долги дают другое жильё по нормам общежития (статья 90 ЖК); за разрушение жилья или систематические конфликты с соседями — выселяют совсем, без другого жилья, но только после письменного предупреждения (статья 91 ЖК).

Приватизация возможна при согласии всех имеющих право лиц; отказавшийся от приватизации сохраняет бессрочное право пользования жильём даже при его продаже.

Право на жильё сохраняется при временном отсутствии — выезд на работу, учёбу, лечение не прекращает договор. Утрата права возможна лишь при добровольном выезде в другое место жительства, и это устанавливает суд.

Правовое основание: статьи 60–91 Жилищного кодекса Российской Федерации; статья 672 Гражданского кодекса Российской Федерации.

ОБРАЗЕЦ