

Обобщение практики муниципального жилищного контроля в отношении граждан нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда.

В 2018 году отделом муниципального контроля и административной практики администрации города Мончегорска (далее – Отдел) проведено 67 проверок в отношении нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда. По результатам проведения мероприятий по контролю за выполнением обязательных требований к использованию и содержанию муниципальных жилых помещений в отношении нанимателей муниципальных жилых помещений Отделом выдано 43 предписания.

За первое полугодие 2019 года Отделом проведено 32 проверки в отношении нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда. По результатам проведения мероприятий по контролю за выполнением обязательных требований к использованию и содержанию муниципальных жилых помещений в отношении нанимателей муниципальных жилых помещений Отделом выдано 17 предписаний.

Преимущественное количество нарушений выявленных по результатам проверок нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда составляет несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги за 2018 (76 %), за первое полугодие 2019 г. (56%).

В соответствии с п. 5 ч. 3 ст. 67, ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) наниматель обязан своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Кроме того, пп. ж, п. 10 Правил пользования жилыми помещениями, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (далее – Правила) также предусмотрена обязанность нанимателя в качестве пользователя жилого помещения своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает с момента заключения договора социального найма жилого помещения.

Кроме того, в 2018 году и первом полугодии 2019 года Отделом выявлены нарушения нанимателями обязательных требований к использованию и содержанию муниципального жилищного фонда, а именно: содержание жилых помещений в ненадлежащем состоянии, не соблюдение чистоты и порядка, не выполнение текущего ремонта жилого помещения, не проведение дезинсекционных мероприятий синантропных насекомых, не принятие мер по устранению неисправностей жилого помещения и сантехнического оборудования, которые составили 24% (2018) и 44% (2019) от общего количества предписаний.

В соответствии с п. 3 ст. 67 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, проводить текущий ремонт жилого помещения.

Кроме того, пп. г, е п. 10 Правил также предусмотрена обязанность нанимателя поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, производить текущий ремонт жилого помещения.

Обязанность нанимателя производить в жилом помещении дезинсекционные мероприятия в местах обитания синантропных членистоногих насекомых, с целью предотвращения инфекционных болезней предусмотрена Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 07.06.2017 № 83 "Об утверждении санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 3.5.2.3472-17 "Санитарно-эпидемиологические требования к организации и проведению дезинсекционных мероприятий в борьбе с членистоногими, имеющими эпидемиологическое и санитарно-гигиеническое значение".

Статьей 90 ЖК РФ предусмотрено, что если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

Статьей 91 ЖК РФ предусмотрено, что если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

В соответствии со ст. 83 ЖК РФ по требованию наймодателя допускается расторжение договора социального найма жилого помещения в судебном порядке в случае: невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев; разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает; систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении; использования жилого помещения не по назначению.

В связи с неисполнением нанимателями выданных предписаний в 2018 году и первом полугодии 2019 г. Отделом направлены в уполномоченный орган 13 материалов проверок в отношении нанимателей муниципальных жилых помещений с целью подготовки исковых заявлений о расторжении договора социального найма и выселении. В указанный период Мончегорским городским судом удовлетворено 5 исков о выселении нанимателей из муниципальных жилых помещений, 3 иска в настоящее время находятся в производстве суда, по другим материалам проводится работа по подготовке исковых заявлений.

Ведущий специалист ОМК и АП

О.О. Лукомская