

Обобщение практики осуществления муниципального жилищного контроля в отношении граждан нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда за 2021 год.

За 2021 года отделом муниципального контроля и административной практики администрации (далее – Отдел) проведено 36 мероприятий по контролю за выполнением обязательных требований к использованию и содержанию муниципальных жилых помещений в отношении нанимателей муниципальных жилых помещений.

По результатам проведения мероприятий выявлены нарушения требований Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (далее – Правила), жилищного законодательства в связи с чем, нанимателям выдано 6 предписаний об устранении нарушений.

Как показывает анализ проведенных контрольных мероприятий, наиболее выявляемыми нарушениями жилищного законодательства являются ненадлежащее содержание муниципального жилого помещения.

В силу действующего жилищного законодательства (ст. 67, 153 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), а также п. 10 вышеуказанных Правил наниматель обязан:

- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных ЖК РФ;
- осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей; обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования; немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию; производить текущий ремонт жилого помещения;
- не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;

- своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента заключения договора социального найма; поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, проводить текущий ремонт.

В соответствии со ст. 90 ЖК РФ, 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 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.

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 28.01.2021 N 4 "Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 3.3686-21 "Санитарно-эпидемиологические требования по профилактике инфекционных болезней" (вместе с "СанПиН 3.3686-21. Санитарные правила и нормы...").

В соответствии со ст. 83 ЖК РФ по требованию наймодателя допускается расторжение договора социального найма жилого помещения в судебном порядке в случае: невнесение 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.

Отделом по результатам проверок неисполнения нанимателями выданных предписаний в связи с ненадлежащим использованием и содержанием муниципальных жилых помещений направлено 8 материалов в уполномоченный орган администрации города Мончегорска с целью подготовки исковых заявлений о расторжении договоров социального найма о выселении.