

Разъяснения для граждан нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда.

Отделом муниципального контроля и административной практики администрации города Мончегорска (далее – Отдел) на постоянной основе проводятся мероприятия по контролю за выполнением обязательных требований к использованию и содержанию муниципальных жилых помещений в отношении нанимателей муниципальных жилых помещений.

Как показывает анализ проведенных контрольных мероприятий, наиболее частыми нарушениями жилищного законодательства допускаемые нанимателями - является ненадлежащее содержание муниципального жилого помещения.

Согласно ст. 60 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 ЖК РФ.

В соответствии с ч. 3 ст. 67 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан: 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.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности (ст. 69 ЖК РФ).

Пункт 10 Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 № 25 определяет пользование муниципальным жилым помещением по договору социального найма жилого помещения и предусматривает обязанности нанимателя:

-использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

-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;

- 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 в соответствии с законодательством;

- информировать наймодателя в установленные договором социального найма жилого помещения сроки об изменении оснований и условий, влияющих на пользование жилым помещением;

- допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

- не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;

- при прекращении права пользования жилым помещением сдавать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплачивать стоимость не произведенного нанимателем ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или производить ремонт за свой счет, а также погашать задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 07.06.2017 № 83 «Об утверждении санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПин 3.2.2.3472-17 «Санитарно-эпидемиологические требования к организации и проведению дезинсекционных мероприятий в борьбе с членистоногими, имеющими эпидемиологическое и санитарно-гигиеническое значение» предусмотрена обязанность нанимателя производить в жилом помещении дезинсекционные мероприятия в местах обитания синантропных членистоногих насекомых, с целью предотвращения инфекционных болезней.

Действующим жилищным законодательством предусмотрена ответственность нанимателя в связи с неисполнением условий договора социального найма.

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.

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 течении 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.

При выявлении нарушений обязательных требований к использованию и содержанию муниципальных жилых помещений, нанимателю жилого помещения выдается предписание с требованием устранить выявленные нарушения в разумный срок.

В случае неисполнения нанимателем выданного предписания материалы проверки в отношении нанимателя направляются в уполномоченный орган администрации города Мончегорска с целью подготовки искового заявления о расторжении договора социального найма и выселении нанимателя из жилого помещения.