

Руководство для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда.

Договор социального найма жилого помещения (далее – Договор) определяет пользование муниципальным жилым помещением и предусматривает обязанности нанимателя:

- наниматель обязуется вносить ежемесячную плату за жилое помещение в порядке, размере и сроки, предусмотренные Договором;
- соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого помещения и придомовой территории:
- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением, не производить работы или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений;
- бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к устранению и в необходимых случаях, сообщать о них Наймодателю (администрация города) или в соответствующую аварийную службу;
- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- содержать в чистоте и порядке жилое и подсобные помещения, балконы и лоджии;
- содержать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования: выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, при топке печей и кухонных очагов: не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождение балконов, лоджий, коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- содержать собак и кошек при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и других населенных пунктах, в квартирах, где проживают несколько нанимателей, лишь при согласии других нанимателей и совершеннолетних членов их семей;

- производить за свой счет не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого жилого помещения и мест общего пользования в квартире;

- при выполнении ремонта жилого и подсобных помещений производить за свой счет следующие работы: побелка, окраска потолков и стен, лоджий, этажеров балконов, оконных переплетов с внутренней стороны, подоконников, дверных полотен, полов, радиаторов, труб центрального отопления, водопровода, канализации, оклейка стен и потолков обоями, вставка стекол, ремонт внутриквартирной электропроводки, ремонт штукатурки стен, потолков, перегородок, ремонт покрытий полов, ремонт оконных и дверных заполнений.

С согласия Наймодателя Наниматель за свой счет производит следующие работы: замена конструкции и покрытий полов, замена оконных, дверных и печных приборов, замена электрических плит, замена ванн и иного сантехнического оборудования, смена электропроводки от ввода в помещение, смена электроприборов.

При этом Наниматель должен:

- обеспечивать устранение за свой счет повреждений жилого помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Нанимателя либо других лиц, совместно с ним проживающих;

- не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без предварительно полученного письменного разрешения Наймодателя;

- обеспечить доступ в занимаемое жилое помещение представителям Наймодателя, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, а работникам указанных организаций также и для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии, либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема;

- при расторжении договора освободить и сдать Наймодателю жилое и подсобные помещения, санитарно-техническое и иное оборудование по акту приема-передачи в надлежащем состоянии.

Не выполненные Нанимателем работы по текущему ремонту, который является его обязанностью, а также по устранению имеющихся неисправностей фиксируются в акте приема-передачи жилого помещения. В этом случае стоимость указанного ремонта и расходы по устранению повреждений возмещаются Нанимателем в 10- дневный срок с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения.

Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома, с 23.00 до 07.00 часов.

Не допускается в вышеуказанное время выполнение в квартире каких-либо работ нарушающих нормальные условия проживания в других жилых помещениях, в том числе создающих повышенный шум или вибрацию.

Граждане, постоянно проживающие совместно с Нанимателем имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением.

Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора найма жилого помещения. Граждане, постоянно проживающие совместно с Нанимателем несут совместно с Нанимателем солидарную ответственность перед Наймодателем.

Кроме договора социального найма жилого помещения обязанности нанимателя указаны в Жилищном кодексе Российской Федерации и в Правилах пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 .

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 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.

С нормативно-правовыми актами, содержащими обязательные требования по содержанию и пользованию муниципального жилого помещения, наниматели могут ознакомиться на официальном сайте администрации города Мончегорска - <https://monchegorsk.gov-murman.ru/gorod/Profilaktika-narushenij/>.

В соответствии с Уставом МКУ УЖКХ осуществляет полномочия Наймодателя по вопросам, возникающим в процессе пользования муниципальным жилым помещением по договору социального найма наниматели.