Прокуратура Промышленновского района разъясняет законодательство регулирующее правила пользования жилыми помещениями ответственность за нарушение этих правил

7.21. Нарушение правил пользования жилыми помещениями Статья 7.21. Нарушение правил пользования жилыми помещениями 1. Порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению — влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей. 2. Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах — влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей.

Объектом правонарушения являются отношения в сфере права собственности на жилые помещения и установленный порядок их использования. Согласно ст. 15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. При этом допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Однако размещение в жилых помещениях промышленных производств не разрешается. Жилым помещением необходимо пользоваться с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства. Правила пользования жилыми помещениями регламентированы Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», а также Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Согласно жилищному законодательству правом пользования жилым помещением обладают: — наниматель жилого помещения (далее — наниматель) и члены его семьи — по договору социального найма жилого помещения; — наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем, — по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования; — наниматель и члены его семьи — по договору найма специализированного жилого помещения; — собственник жилого помещения и члены его семьи; — член жилищного или жилищно-строительного кооператива и члены его семьи. Право пользования жилым помещением по договору социального найма жилого помещения возникает на основании договора, заключенного (в письменной форме) в соответствии с Типовым договором социального найма жилого помещения, утвержденным Правительством РФ. 2. Объективная сторона состоит в порче жилых домов, жилых помещений, порче их оборудования, самовольном переоборудовании жилых домов и (или) жилых помещений, использовании их не по назначению; самовольной перепланировке жилых помещений в многоквартирных домах. Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции, обеспечивая условия для осуществления гражданами права на жилище, осуществляют контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. В многоквартирном доме наниматель и члены его семьи имеют право пользования общим имуществом в этом доме. Наниматель и члены его семьи обязаны обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче. В соответствии с гл. 4 ЖК РФ переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения. Таким образом, перепланировка влечет за собой изменение его конфигурации, также требующее внесения изменений в технический паспорт. Условия и порядок переоборудования (переустройства, перепланировки) жилых помещений оговорены в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170. Собственник такого жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование. Однако на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью. Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанные сроки в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного ч. 4 ст. 29 ЖК РФ, принимает решение: 1) в отношении собственника — о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние; 2) в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма — о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние. Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном ч. 3 ст. 29 ЖК РФ порядке, или для собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в установленном ч. 5 ст. 29 ЖК РФ порядке договору, устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние. Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов в установленном ч. 5 ст. 29 ЖК РФ порядке. При этом важно подчеркнуть, что ст. 235 ГК РФ, устанавливающая закрытый перечень случаев принудительного изъятия имущества, не предусматривает возможности принудительного изъятия жилого помещения в случае его самовольного переустройства. 3. Ответственность в форме штрафных санкций, согласно комментируемой статье, является альтернативой наказанию — самовольной постройке, которая подлежит сносу самим осуществившим ее лицом либо за его счет. Но есть исключение из этого правила: согласно ч. 3 статьи 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку. Субъектами данного правонарушения являются граждане. Субъективная сторона правонарушения характеризуется виной в форме умысла.