

Ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями, как профилактика антиобщественного поведения в жилищно-бытовой сфере

В органы прокуратуры и внутренних дел ежегодно поступает значительное количество обращений граждан о нарушении правил пользования жилыми помещениями, их тишины и покоя, создании конфликтных ситуаций в семейно-бытовых отношениях, хулиганских действиях и ином антиобщественном поведении в указанной сфере.

В этой связи нормами российского законодательства предусмотрены различные виды ответственности к гражданам с антиобщественным поведением, как административная, так и уголовная.

Например, кодексом об административных правонарушениях Российской Федерации к правонарушениям в указанной сфере можно отнести статьи 7.21 – нарушение правил пользования жилыми помещениями, ст. 20.1 – мелкое хулиганство, ст. 20.20 – распитие пива и напитков, изготавливаемых на его основе алкогольной и спиртосодержащей продукции либо потребление наркотических средств или психотропных веществ в общественных местах, 20.21 – появление в общественных местах в состоянии опьянения.

Также действующим законодательством предусмотрена ответственность за причинение морального вреда. Согласно ст. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права или посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

Разберем более подробно ст. 7.21 КоАП РФ, предусматривающую ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями, т.е. порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольное переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений, либо использование их не по назначению.

Объектом указанного правонарушения являются общественные отношения, возникающие в связи с установлением порядка пользования гражданами жилыми помещениями, правил эксплуатации жилых



А.А. Полякова

Помощник прокурора Володарского района Нижегородской области, юрист третьего класса

помещений и оборудования, то есть, затрагиваются жилищные права граждан, наносится ущерб жилищному хозяйству, создаются неудобства совместно проживающим лицам.

Жилищным кодексом (ЖК РФ) закрепляются обязанности граждан по соблюдению правил пользования жилыми помещениями, в том числе, требование обеспечивать сохранность жилья, использовать его по прямому назначению, предъявляются как к собственникам жилых помещений, так и к нанимателям.

В соответствии с ч. 1, 4 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом.

Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч. 2 ст. 31 ЖК РФ члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 21 мая 2005 г. N 315 наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан использовать его по назначению и в пределах, которые установлены Кодексом, обеспечивать сохранность и поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

В силу ч. 3 ст. 67 и ч. 2 ст. 69 члены семьи нанимателя имеют равные с нанимателем права и обязанности и несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Кроме того, ЖК РФ предусматривает возможность выселения нанимателя и членов его семьи без предоставления жилого помещения, а также меры по расторжению и прекращению договора социального найма жилого помещения. Это допускается и в случаях, когда наниматель и 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 нарушителей о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого поме-

щения, наймодатель также вправе назначить разумный срок для устранения этих нарушений. В случае если нарушения не будут устранены, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Порядок пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также жилыми помещениями, принадлежащими гражданам на праве собственности в многоквартирных домах, установлен Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. N 25 (далее—Правила).

В частности, Правилами предусматривается ряд обязанностей нанимателя жилья по договору социального найма, в том числе не допускать в жилом помещении работ или других действий, приводящих к его порче; поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования, 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 неисправностей жилого помещения или оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них займодателю или в соответствующую управляющую организацию; производить текущий ремонт жилого помещения. Правилами запрещается переустройство или перепланировка жилого помещения в нарушение установленного порядка.

Также определены обязанности собственников жилья в многоквартирном доме. Так, собственник обязан обеспечивать сохранность жилого помещения, нести расходы по его содержанию, участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в общей собственности путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей плату по текущему и капитальному ремонту общего имущества, вносить плату за коммунальные услуги, выполнять иные законные требования.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, регулируют отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего собственнику помещения. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ (в том

числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность многоквартирного дома. Надлежащее содержание общего имущества обеспечивается собственниками помещений, товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

1 ч. 4 ст. 79, ч. 4 ст. 83, ч. 1 ст. 91 Жилищного кодекса РФ.

Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ и договором.

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.

Нарушение чистоты и порядка в местах общего пользования, в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других местах может быть причиной порчи жилого помещения и квалифицироваться по ст. 7.21.

Вместе с тем, если указанные правонарушения посягают на здоровье граждан, среду обитания, они могут квалифицироваться по ст. 6.4 как нарушения санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых и общественных помещений, зданий.

Жилые дома и жилые помещения предназначаются для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений и общежитий. Предоставление помещений в жилых домах для нужд промышленного характера запрещается. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

В соответствии со ст. 25 ЖК РФ переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка же вле-

чет за собой изменение его конфигурации, также требующее внесения изменения в технический паспорт.

Переустройство или перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. Собственник данного помещения или уполномоченное им лицо представляет в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения жилого помещения заявление по форме, утвержденной Правительством РФ от 28 апреля 2005 г. N 266; правоустанавливающие документы на жилое помещение; надлежаще оформленный проект переустройства или перепланировки; технический паспорт; согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя; заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры, если жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Согласно ст. 26 ЖК РФ решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления соответствующих документов в данный орган. О принятии такого решения заявителю выдается документ, форма и содержание которого устанавливаются Правительством РФ и который является основанием проведения переустройства или перепланировки жилого помещения.

Действия по самовольному переоборудованию и перепланировке жилых и нежилых помещений могут квалифицироваться правоприменительными органами не только по данной статье КоАП, но и по ст. 19.1 как самоуправство.

Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах затрагивают покой жильцов соседних квартир, могут ухудшать условия нормального проживания многих других граждан, в связи с чем ответственность за указанные правонарушения больше (в виде штрафа от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей) чем за нарушение правил переоборудования жилых домов, предусмотренная ч. 1 ст. 7.21 КоАП РФ.

Правонарушения, квалифицированные по ст. 7.21 КоАП РФ может быть совершено как умышленно, так и по неосторожности.

Дела об административных правонарушениях, предусмотренные ст. 7.21 КоАП РФ рассматривают руководители органов исполнительной власти субъектов РФ, осуществляющих государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, их заместителями.