**Правила пользования жилыми помещениями**

Жилое помещение должно использоваться по назначению, с соблюдением прав и законных интересов проживающих в этом помещении граждан, соседей, а также установленных требований.

Назначение жилого помещения

Жилое помещение предназначено для проживания граждан. Также граждане, проживающие в помещении на законных основаниях, могут использовать его для осуществления профессиональной деятельности (например, научной, творческой, адвокатской и т.п.) или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (п. 2 ст. 288 ГК РФ; ч. 1, 2 ст. 17 ЖК РФ; п. 3, абз. 1 п. 4 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25; п. 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14).

Нельзя размещать в жилых помещениях промышленные производства, а также осуществлять миссионерскую деятельность, за исключением богослужений и других религиозных обрядов и церемоний. Жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг (п. 3 ст. 288 ГК РФ; ч. 3 ст. 17 ЖК РФ; абз. 2 п. 4 Правил; п. 2 ст. 16 Закона от 26.09.1997 N 125-ФЗ).

Правила пользования жилым помещением

Право пользования жилым помещением в многоквартирном доме (МКД) имеют, в частности, его собственник, наниматель по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения (далее - наниматель) и члены их семей (п. 5 Правил).

Пользование жилым помещением должно осуществляться с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с утвержденными правилами пользования жилыми помещениями (ч. 4 ст. 17 ЖК РФ; п. п. 1, 6 Правил).

Так, собственник жилого помещения в МКД обязан (ч. 1, 3, 4 ст. 30 ЖК РФ; п. п. 6, 19 Правил):

1)    использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных ЖК РФ;

2)    обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать его надлежащее состояние, не допуская бесхозяйственного обращения с ним;

3)    нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на такое имущество;

4)    своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, плату за коммунальные услуги;

5)    соблюдать права и законные интересы соседей.

Члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним в жилом помещении, имеют право пользования данным жилым помещением наравне с собственником, если иное не установлено соглашением между ними. При этом они обязаны использовать жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность (ч. 1, 2 ст. 31 ЖК РФ; п. 20 Правил).

Наниматель в качестве пользователя жилого помещения обязан, в частности (ч. 3 ст. 67, ч. 5 ст. 100 ЖК РФ; п. п. 10, 14 Правил):

1)    использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных ЖК РФ;

2)    пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в нем граждан, соседей;

3)    обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;

4)    поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в МКД, 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, соблюдать иные установленные требования;

5)    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;

6)    производить текущий ремонт жилого помещения;

7)    своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

8)    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;

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

10) 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.

Для нанимателя по договору социального найма дополнительно установлена обязанность информировать наймодателя в установленные договором социального найма сроки об изменении оснований и условий, влияющих на пользование жилым помещением (пп. з п. 10 Правил).

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма и договору найма специализированного жилого помещения имеют равные с нанимателем права и обязанности (ч. 2 ст. 69, ч. 5 ст. 100 ЖК РФ).

Ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями

Нарушение правил пользования жилыми помещениями может повлечь административную и (или) гражданско-правовую ответственность.

Так, порча жилых помещений или порча их оборудования либо использование жилых помещений не по назначению влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от 1 000 до 1 500 руб. (ч. 1 ст. 7.21 КоАП РФ).

Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в МКД влекут наложение административного штрафа на граждан в размере от 2 000 до 2 500 руб. (ч. 2 ст. 29 ЖК РФ; ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ).

Если жилое помещение в МКД, в котором произведены самовольные переустройство и (или) перепланировка, не будет в разумный срок приведено в прежнее состояние, суд по иску уполномоченного органа может принять решение (ч. 5 ст. 29 ЖК РФ):

·    в отношении собственника: о продаже жилого помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи такого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

·    в отношении нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования: о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению жилого помещения в прежнее состояние.

В случае невнесения нанимателем по договору социального найма или договору найма специализированного жилого помещения платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев (в отношении жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, - в течение более года при отсутствии соглашения по погашению образовавшейся задолженности), в случае 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 договор социального найма (договор найма специализированного жилого помещения) может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя с выселением из жилого помещения (ч. 4 ст. 83, ч. 1 ст. 90, ч. 1 ст. 91, ч. 3, 4 ст. 101, ч. 1, 5 ст. 103 ЖК РФ).

Если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения - также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения. Если требование не выполнено, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения (пп. 7 п. 2 ст. 235, ст. 293 ГК РФ).

Систематическое нарушение прав и законных интересов соседей и систематическое бесхозяйственное обращение с жильем

Систематическое нарушение прав и законных интересов соседей - неоднократные, постоянно повторяющиеся действия по пользованию жилым помещением без соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении или доме граждан, без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями (например, прослушивание музыки, использование телевизора, игра на музыкальных инструментах в ночное время с превышением допустимой громкости; производство ремонтных, строительных работ или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время; нарушение правил содержания домашних животных; совершение в отношении соседей хулиганских действий и др.) (абз. 6 п. 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14).

Систематическое бесхозяйственное обращение с жилым помещением, ведущее к его разрушению, - целенаправленные постоянного характера действия, влекущие повреждение либо уничтожение структурных элементов квартиры (окон, дверей, пола, стен, санитарно-технического оборудования и т.п.) (абз. 8 п. 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14).