

# Правила пользования и пределы использования жилых помещений

Федеральные органы государственной власти устанавливают единые правила пользования жилыми помещениями. Таким образом определяются санитарно-бытовые, гигиенические, противопожарные, экологические требования, особенности пользования источниками энергии, требования к поведению жильцов в отношении жилых помещений, их устройств и конструкций, а также отдельные требования к поведению граждан, проживающих в жилых помещениях.

В Жилищном кодексе сказано, что жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, отвечает установленным санитарным и прочим техническим правилам и нормам и иным требованиям законодательства. Получается, что жилым помещением является и квартира, и ее часть, и индивидуальный дом, и его часть, и комната в общежитии.

Чтобы посчитать площадь жилого помещения, мы должны учесть все его части, места общего и вспомогательного пользования, так называемые бытовые помещения (например, кладовые), санузлы, ваннные комнаты, словом все те помещения, которые связаны с проживанием. При подсчете общей площади жилого помещения исключаются только балконы, лоджии, веранды и террасы.

Закон ставит важным критерием определения жилого помещения его обособленность. Поэтому часть дома или квартиры является жилым помещением, а часть комнаты — нет.

Жилое помещение закон предназначает исключительно для проживания граждан.

Важно знать! Закон разрешает использование жилого помещения для осуществления профессиональной или предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других лиц и не нарушает соответствия требованиям, предъявляемым к жилым помещениям. Разумеется, в жилых помещениях не допускается размещение промышленных производств.

Закон требует от нас не только соблюдения прав и законных интересов других граждан, но и следование требованиям санитарии, экологии, пожарной безопасности и иным, установленным законом. Итак, правила пользования определяются соблюдением установленных норм и требований, а пределы использования — целями проживания, причем возможно и осуществление некой деятельности также с учетом всех требований законодательства.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. И, наконец, комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

В настоящее время действуют Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР, утвержденные постановлением Совета министров РСФСР от 25 сентября 1985 года № 415 (далее — Правила пользования жилыми помещениями).

Этим документом определяются основные положения и нормы, регламентирующие порядок пользования и пределы использования жилых помещений. Остановимся на основных обязанностях проживающих граждан:

обеспечивать сохранность жилых помещений, бережно относиться к жилому дому и жилому помещению;

при обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению, а в необходимых случаях обращаться в аварийную службу;

соблюдать санитарно-гигиенические правила: содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; производить чистку одежды, ковров и т. п. в местах, определяемых жилищно-эксплуатационной организацией;

своевременно производить текущий ремонт жилого и подсобных помещений — экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;

своевременно вносить квартирную плату и плату за коммунальные услуги;

допускать в занимаемое жилое помещение работников жилищно-эксплуатационной организации для выполнения необходимых ремонтных работ;

бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

Все пользователи жилого помещения — наниматели, арендаторы, собственники, обязаны своевременно, но не реже одного раза в пять лет производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения: побелку, окраску или оклейку обоями стен и потолков, окраску дощатых полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, нагревательных приборов, а также при необходимости замену оконных и дверных приборов, разбитых стекол, ремонт внутриквартирной электропроводки, а также исправлять отдельные повреждения жилого помещения и его инженерного оборудования, если они произошли по вине пользователей.

В коммунальных квартирах кухня, ванная и туалетная комнаты, коридоры, подсобные помещения являются местами общего пользования. Все граждане, проживающие в таких квартирах, имеют равные права и обязанности по пользованию этими помещениями, порядок пользования и очередность уборки устанавливаются по взаимному соглашению всех проживающих. Также согласовывается распределение общих расходов за освещение, телефон, газ, за ремонт мест общего пользования. Если соглашение не достигнуто, то расходы будут распределяться пропорционально мощности электроприборов каждого проживающего, по числу жильцов, пользующихся телефоном, независимо от количества переговоров, коммунальные услуги рассчитываются также по числу жильцов включая детей.

Правила пользования жилыми помещениями содержат ряд ограничений, связанных с порядком использования жилых помещений:

содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания животных, а в коммунальных квартирах, кроме того, необходимо согласие других жильцов;

запрещено хранить в жилых помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования;

запрещено курение в местах общего пользования в коммунальных квартирах, в подъездах, холлах и на лестничных клетках жилого дома;

запрещено совершение действий, приводящих к порче жилых помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

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 7.00 часов должна соблюдаться полная тишина;

запрещается содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел;

запрещается производить мойку автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и масел, регулировать сигналы, тормоза и двигатели на придомовой территории.

Что касается требований пожарной безопасности, то в жилых помещениях запрещается устраивать различного рода производственные и складские помещения, в которых применяются и хранятся взрывоопасные, взрывопожароопасные и пожароопасные вещества и материалы. Не допускается хранение легковоспламеняющихся жидкостей и горючих жидкостей и материалов, газовых баллонов в жилых помещениях, индивидуальных жилых домах, квартирах и жилых комнатах, в кухнях, на балконах и лоджиях.

Запрещается производить чистку мебели, ремонтные и реставрационные работы, а также чистку одежды с использованием легковоспламеняющихся жидкостей. Новогодние елки должны устанавливаться на устойчивом основании, на безопасном расстоянии от печей и нагревательных приборов, с обязательным соблюдением мер предосторожности при пользовании иллюминационными украшениями. Не разрешается оставлять малолетних детей без надзора взрослых вблизи новогодних елок.

Важно знать! Нарушение правил пользования, содержания и ремонта, а также порча жилых помещений и оборудования влечет предупреждение или наложение административного штрафа в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда, то есть от 1000 до 1500 рублей. К тому же не будем забывать о том, что в случае систематического разрушения, порчи, использования не по назначению жилого помещения, бесхозяйственного содержания либо создания условий, делающих невозможным для других проживание в одной квартире или одном доме, виновные могут быть выселены из жилых помещений по решению суда!

