

КАКОВЫ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ?

Собственник жилого помещения вправе владеть им, использовать для проживания и совершать с ним сделки в установленных законом пределах. Собственник обязан оплачивать расходы по содержанию жилья, поддерживать его в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, а также правила пользования жилыми помещениями.

Права собственника жилого помещения

Собственник жилого помещения вправе владеть им, пользоваться и распоряжаться (п. 1 ст. 209, п. 1 ст. 288 ГК РФ; ч. 1 ст. 30 ЖК РФ).

Он вправе совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие законодательству и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В частности, собственник может отчуждать свое жилье другим лицам - продавать, дарить, завещать, передавать в качестве вклада в уставный капитал организаций, отдавать жилье в залог, передавать в доверительное управление и распоряжаться им иным образом (п. п. 2, 4 ст. 209, ст. 1012, п. 1 ст. 1013 ГК РФ).

Собственник жилья может использовать его для личного проживания и проживания членов своей семьи, а также предоставлять жилье другим лицам во владение и (или) пользование по договорам найма (аренды), безвозмездного пользования или на ином законном основании (п. 2 ст. 288 ГК РФ; ч. 2 ст. 30 ЖК РФ).

Собственник жилого помещения вправе передать другому лицу право распоряжения жилым помещением на основании нотариально удостоверенной доверенности (п. 1 ст. 185, п. 1 ст. 185.1, п. 2 ст. 209 ГК РФ).

Также собственник жилого помещения обладает правами владения, пользования и распоряжения в установленных пределах общим имуществом многоквартирного дома (ст. 290 ГК РФ; ст. 36 ЖК РФ).

Обязанности собственника жилого помещения

Собственник должен осуществлять свои права в отношении жилого помещения в соответствии с его назначением и установленными законом пределами его использования. Например, не допускается размещение в жилых домах промышленных производств (п. 3 ст. 288 ГК РФ; ч. 1 ст. 30 ЖК РФ).

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества (ст. 210 ГК РФ).

В частности, он обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, уплачивать налог на имущество физических лиц, нести расходы в случае добровольного страхования жилья. Также установлена обязанность собственников помещений в многоквартирном доме по содержанию общего имущества (ч. 3 ст. 30, п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ; ст. 400, пп. 1, 2 п. 1 ст. 401 НК РФ; п. 1 ст. 5, п. 1 ст. 11, пп. 13 п. 1 ст. 32.9 Закона от 27.11.1992 N 4015-1).

Собственник жилья обязан поддерживать его 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. Так, переустройство или перепланировку жилого помещения собственник должен осуществлять с соблюдением требований законодательства и по согласованию с органом местного самоуправления (ч. 1 ст. 26, ч. 4 ст. 30 ЖК РФ).

Ответственность собственника жилого помещения

В случае неуплаты обязательных платежей, обусловленных наличием в собственности гражданина жилого помещения, задолженность может быть взыскана принудительно за счет имущества собственника (ст. 48 НК РФ; ст. 69 Закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ).

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 также назначить соразмерный срок для ремонта помещения. Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилье не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже такого помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения (ст. 293 ГК РФ; п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14).

В случае осуществления собственником самовольной перепланировки и (или) переустройства жилого помещения, нарушающих права и законные интересы граждан либо создающих угрозу их жизни или здоровью, при отказе привести жилое помещение в прежнее состояние оно также может быть продано с публичных торгов (п. 1 ч. 5 ст. 29 ЖК РФ).