

Права и обязанности собственников и нанимателей жилых помещений.

Права собственника жилого помещения, прежде всего, заключаются в триаде правомочий, согласно которой собственнику жилого помещения принадлежит:

- 1) право владения;
- 2) право пользования;
- 3) право распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены законодательством (ч. 1 ст. 30 ЖК РФ и ст. 288 ГК РФ).

В совокупности указанные правомочия исчерпывают все предоставленные собственнику жилого помещения возможности. Так, собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение:

- для проживания гражданам на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании;
- юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных ЖК РФ и ГК РФ.

Собственник жилого помещения обязан:

- 1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- 2) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- 3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире);
- 4) соблюдать права и законные интересы соседей;
- 5) участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- 6) оплачивать потребляемые коммунальные услуги;
- 7) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, за коммунальные услуги;
- 8) выбирать способ управления многоквартирным домом.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право:

- 1) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;
- 2) сдавать жилое помещение в поднаем;
- 3) разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
- 4) осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;
- 5) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.
- 6) иные права, предусмотренные настоящим Кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

- 1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- 2) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;
- 3) обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнения в жилом помещении работ или совершения других действий, приводящих к его порче;

4) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования, а также соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные требования законодательства; 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;

5) производить текущий ремонт жилого помещения;

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

7) 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;

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

9) 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.

Обязанности по платежам собственников и нанимателей

ПЛАТЕЖИ	СОБСТВЕННИК	НАНИМАТЕЛЬ
Плата за пользование жилым помещением (плата за наём)	—	+
Налог на имущество	+	—
Плата за содержание и ремонт жилого помещения (включая плату за услуги и работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, вывозу и обезвреживанию твёрдых бытовых отходов)	+	+
Капитальный ремонт общего имущества в доме*	+	—
Плата за коммунальные услуги (холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление)	+	+
Плата за прочие услуги при их наличии (телеантенна, радиоточки, запирающее устройство, охрана подъезда и другое) согласно заключённым по дому договорам	+	+

** плата за капитальный ремонт собственниками помещений вносится при принятии решения общим собранием собственников об оплате расходов на капитальный ремонт по отдельному договору собственников с организацией, осуществляющей капитальный ремонт.*