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 пользование 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, санитарно­гигиенические, 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[[1]](#footnote-1) | + | — |
| 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 | + | + |

1. 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. [↑](#footnote-ref-1)