**Ростовская межрайонная прокуратура разъясняет права и обязанности собственника жилого помещения.**

В соответствии с пунктами 1,2 статьи 209 Гражданского кодекса РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону.

Собственник жилого помещения обязан оплачивать расходы по содержанию жилья, поддерживать его в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, а также правила пользования жилыми помещениями. Согласно статье 15 Жилищного кодекса РФ объектами жилищных прав являются жилые помещения. Под жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

В соответствии с частью 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации к жилым помещениям относятся жилой дом (часть жилого дома), квартира (часть квартиры) и комната.

Под жилым домом понимается отдельно стоящее здание, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартира представляет собой 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.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Собственник вправе 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.

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.

Собственник жилого помещения вправе передать другому лицу право распоряжения жилым помещением на основании нотариально удостоверенной доверенности.

Собственник жилого помещения обладает правами владения, пользования и распоряжения в установленных пределах общим имуществом многоквартирного дома, вправе принимать участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме как лично, так и через представителя, вправе стать членом ТСЖ, образованного для управления многоквартирным домом.

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 помещениях промышленных производств и гостиниц, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, в частности, он обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, уплачивать налог на имущество физических лиц.

Жилищным законодательством установлена обязанность собственников помещений в многоквартирном доме по содержанию общего имущества - собственник жилья. Так, собственник жилого помещения 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.

Для собственника жилого помещения являются обязательными решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятые в установленном порядке.

В случае неуплаты обязательных платежей, обусловленных наличием в собственности гражданина жилого помещения, задолженность может быть взыскана принудительно за счет имущества собственника.

Если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, собственник предупреждается уполномоченным органом государственного контроля (надзора) о необходимости устранить нарушения в определенный срок. 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 уполномоченного органа может принять решение о продаже такого помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

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 может быть продано с публичных торгов.

Старший помощник прокурора В.Б. Борисова