

Права и обязанности собственника жилого помещения



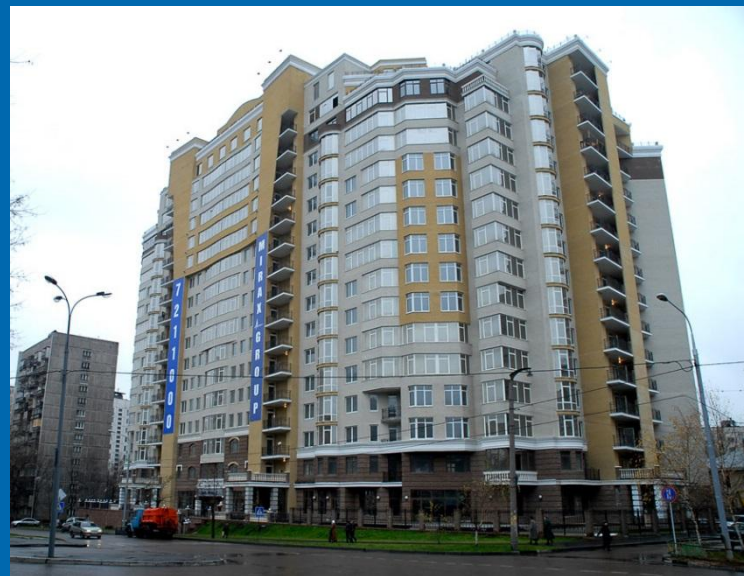
- Выполнила: Курбатова Татьяна Александровна
- 2-я группа; 4 курс; юридический факультет

Права собственника жилого помещения:

- владение;
- пользование;
- распоряжение;
- предоставление во владение или использование жилого помещения другим гражданам на основании договора найма;
- передача в пользование юридическим лицам по договору аренды;
- предоставление по договору безвозмездного пользования.

Обязанности собственника жилого помещения:

- содержание помещения;
- соблюдение законных интересов и прав соседей;
- соблюдение правил пользования жилыми помещениями;
- соблюдение правил содержания общего имущества, собственников помещений в многоквартирном доме.



- Неотъемлемым правом собственника жилого помещения является сдача в аренду или наем данного помещения с целью систематического извлечения прибыли. Доходы, которые получает собственник от сдачи помещения, подлежат налогообложению в соответствии с Налоговым Кодексом РФ. Для извлечения прибыли от сдачи помещения в аренду или наем, собственнику не обязательно оформлять индивидуальное предпринимательство.
- Право собственности предполагает не только наличие прав, но и наличие обязанностей у собственника жилого помещения. Нарушение собственником своих обязанностей может привести к плачевным последствиям таким, как продажа его собственности с торгов или административное наказание в виде штрафа

Права и обязанности собственника жилого помещения

- Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены жилищным законодательством (ст. 30 ЖК РФ).
- Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским и жилищным законодательством.
- Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.
- Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение 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.

- Статья 31 ЖК РФ определяет права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении. К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи. Все перечисленные категории имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

- В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между ними. В определенной ситуации за бывшим членом его семьи может быть сохранено право пользования жилым помещением на определенный срок на основании решения суда. В этом случае он имеет права, несет обязанности и ответственность, предусмотренные законом для членов семьи собственника, совместно с ним проживающих. Соглашением между сторонами срок, определенный решением суда, может быть продлен. Однако, рассматриваемое право может прекратиться до обозначенного срока при прекращении право собственности на данное жилое помещение его собственника или если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права на основании решения суда.
- Если право пользования жилым помещением у гражданина возникло из соглашения между ним и собственником данного жилого помещения, то объем прав, обязанности и ответственности гражданина определяются исходя из условий указанного соглашения.

□

- По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, принятым с учетом положений части 4 настоящей статьи, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника или, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда.
- Бывший член семьи собственника, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений части 4 Бывший член семьи собственника, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений части 4 настоящей статьи, имеет права, несет обязанности и ответственность, предусмотренные частями 2 - 4 настоящей статьи.
- Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.
-

Документы, необходимые для регистрации прав на жилые помещения

- Перечень документов, необходимых для государственной регистрации договора купли-продажи жилого дома
-
- · **заявления сторон договора** (продавца и покупателя), могут быть заполнены при подаче документов на государственную регистрацию;
- · **документ, удостоверяющий личность заявителей;**
- · **документ об уплате государственной пошлины** (квитанции для физических лиц, платежные поручения для юридических лиц) - подлинник и копия;
- · **документы**, подтверждающие полномочия представителя правообладателя, в том числе:
 - - **нотариально удостоверенная доверенность**, если иное не установлено законодательством Российской Федерации - подлинник и копия;
 - - **документы**, подтверждающие полномочия лица действовать от имени юридического лица без доверенности - подлинники и копии;
 - - **свидетельства**, выданные органами записи актов гражданского состояния: свидетельство о рождении несовершеннолетнего, свидетельство об усыновлении (в случае подачи заявления от имени несовершеннолетних в возрасте до 14 лет; соответствующие документы, выданные органом опеки и попечительства (в случае подачи заявления опекуном от имени несовершеннолетнего в возрасте до 14 лет или недееспособного гражданина);

- **кадастровый паспорт жилого дома** (либо технический паспорт, выданный до 01.03.2008 г.), удостоверенный соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимости, **если ранее не представлялся** - подлинник и копия;
- · **договор купли-продажи** - не менее двух подлинных экземпляров;
- · **передаточный акт**, если договор купли-продажи не содержит условий о передаче жилого дома - подлинник и копия;
- · **правоустанавливающие документы**, подтверждающие право собственности продавца на жилое помещение (договор купли-продажи, свидетельство о праве на наследство, договор бесплатной передачи жилого помещения в собственность граждан и т. д.), **если ранее не представлялись** - подлинник и копия;
- · **Справка обо всех лицах**, зарегистрированных в жилом доме, заверенная должностным лицом, ответственным за регистрацию граждан по месту пребывания и месту жительства - два экземпляра;*
- · **разрешение органа опеки и попечительства**, если отчуждаемое жилое помещение находится в собственности несовершеннолетних, ограниченно дееспособных или недееспособных - подлинник и копия;*
- · **разрешение органа опеки и попечительства**, если в отчуждаемом жилом помещении проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника, либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника - подлинник и копия;*
- · **документы, подтверждающие право продавца на земельный участок**, на котором находится жилой дом и необходимый для его использования, подлинники и копии;*
- · **нотариально удостоверенное согласие супруга продавца**, если отчуждаемое жилое помещение находится в совместной собственности супругов - подлинник и копия;



- Если жилой дом приобретается за счет кредитных (заемных) средств, покупателем также предоставляются:
 - · документ, подтверждающий возникновение ипотеки на основании закона (кредитный договор, договор займа, если в договоре купли-продажи отсутствуют сведения о покупке за счет кредитных средств) – **подлинник и копия**;
 - · **закладная** (в случае если права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству удостоверяются закладной) – подлинник и копия;
 - · **заключение оценщика** (отчет о денежной оценке имущества), на которое установлена ипотека, в случае если права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству удостоверяются закладной – подлинник и копия.
- * Документы, не обязательные для предоставления заявителем, могут быть запрошены регистрирующим органом в порядке межведомственного взаимодействия.
- **Примечание:** при проверке пакета документов возможно истребование у заявителя дополнительных документов, необходимых для государственной регистрации.

Спасибо за внимание

