

Права собственника квартиры, о которых вы могли не знать.

Когда вы купили квартиру, то стали собственником и автоматически получили очевидные права: владеть, пользоваться и распоряжаться своим жильём, как угодно. Квартиру можно дарить, сдавать внаём, завещать или продавать. Но еще у собственников есть права, о которых они часто не знают. Зато этим пользуются хитрые арендаторы, налоговая, соседи, бывшие супруги, управляющая компания и приставы.

Вот самые интересные права собственников, которые могут вас удивить. Все они работают – пользуйтесь ими, чтобы не потерять жильё, деньги и комфорт.



Право жить в квартире и использо- вать её для работы

Основание. ЖК РФ ст. 17 ч. 2 и 4.

Как это работает. Квартира — это жилое помещение. Но кроме проживания личную квартиру можно использовать для профессиональной деятельности. Это не значит, что в квартире можно наладить производство, магазин или офис: для этого нужен статус нежилого помещения. Есть прямые запреты: как использовать квартиру категорически нельзя. Например, там не разрешат наладить производство обуви или проводить богослужения. С 1 октября 2019 года в жилых помещениях запретили размещать хостелы, хотя раньше было можно.

Вот условия, когда обычную квартиру можно использовать для бизнеса и подработок:



Использовать квартиру для работы может физлицо и даже ИП. Например, юрист, писатель, фотограф, программист, брокер, бухгалтер или репетитор. Если кому-то из соседей не нравится, что раз в день к вам заходит ребенок на занятия математикой или иногда подъезжают клиенты, чтобы передать документы, то это проблемы соседей. Вы ничего не нарушаете.

Право не отдавать квартиру даже за долги, если это единственное жильё. Основание. ГПК РФ ст. 446, закон об ипотеке ст. 50, ст. 78.

Как это работает. Если кто-то задолжал денег знакомому, партнеру по бизнесу, банку или по алиментам, долги можно взыскать за счет имущества. Например, можно списать деньги по судебному приказу со счета в банке, отнести исполнительный лист на работу или арестовать машину и выставить ее на продажу. Можно даже забрать квартиру в счет долга. Но так нельзя сделать с **единственным жильём**. Если кроме этой квартиры у должника больше ничего нет, ее не заберут, а его не выселят за долги.

Даже если это квартира площадью 100 м² в центре Москвы и должник мог бы купить недвижимость попроще. Единственное жилье могут забрать, только если оно ипотечное — то есть в залоге у банка. Тогда за долги его выставят на продажу, а собственника выселят даже с маленькими детьми.

Право пользоваться общим имуществом

Основание. ГК РФ ст. 289, ЖК РФ ст. 36, ст. 37, ст. 38, пост. правительства № 491 пп. 2-7.

Как это работает. Любой собственник квартиры в многоквартирном доме автоматически становится собственником части общего имущества. На эту часть не выдают документы о праве собственности, но доля все равно есть. От этого права нельзя отказаться, а содержание общего имущества придется оплачивать.

Общее имущество - это стены, крыша, кладовки, чердак, подвал, лестницы, земельный участок, детская площадка, парковка, коммуникации.

Сохранение тишины и порядка

Основание. СанПиН 2.1.2.2645-10, КоАП РФ ст. 6.3, ст. 6.4, СНиП 23-03-2003.

Как это работает. Квартирой нужно пользоваться так, чтобы не мешать другим людям. Например, нельзя шуметь по ночам, выгуливать животных на детской площадке, проводить перепланировку без согласования или портить чужое имущество. Требования к уровню шума, содержанию животных и перепланировкам есть в разных законах и санпинах. Что-то регулируется на уровне регионов. В некоторых областях нужно соблюдать тишину не только вечером, но и в обед, когда могут спать дети.

Право участвовать в управлении домом

Основание. ЖК РФ ст. 44, ст. 44.1, ст. 47, ст. 161, ст. 161.1.

Как это работает. Собственники квартир могут вместе решать, кто и как будет управлять домом, что ремонтировать этим летом, сколько платить за уборку подъездов, оборудовать ли детскую площадку, платить ли за парковку во дворе и кому перечислять деньги за свет и газ.

Но необходимо помнить: права собственника жилого помещения неотделимы от его обязанностей, оговоренных в ст. 30 ЖК РФ.

Муниципальное бюджетное учреждение культуры
«Централизованная библиотечная система»
города Смоленска
Центральная библиотека г. Смоленска
им. Н.С. Клестова-Ангарского
Информационно-библиографический отдел

Ваше имущество и ваши права

(онлайн-буклет собственнику жилья)



12+

Смоленск
2020