

Собственник и наниматель: почувствуйте разницу



— Чем право собственности на недвижимое имущество отличается от права пользования?

— Прежде всего, тем, что права собственника в отношении принадлежащего ему имущества гораздо шире и значительнее, нежели права нанимателя или пользователя. Главное различие: собственник может распорядиться принадлежащим ему помещением, то есть продать, подарить, передать в собственность по договору отчуждения. Наниматель жилья всех этих возможностей лишен.

Гражданско-правовые отношения для собственников и нанимателей

Права	Собственник	Наниматель
Продать квартиру	+	-
Завещать квартиру	+	-
Обменять квартиру	+	+
Подарить квартиру	+	-
Сдать в наем, аренду	+	+

Однако и **обязанности собственника** по отношению к своему недвижимому имуществу весьма серьезны и обширны. Так, в соответствии со *ст. 210 Гражданского кодекса РФ*, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Риск случайной гибели или повреждения имущества в силу *ст. 211 ГК РФ* также лежит на собственнике этого имущества. В соответствии с *ч. 1 ст. 616 ГК РФ*, у арендодателя также существует обязанность производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

Жилищный кодекс РФ подтверждает эти нормы законодательства:

- *п. 1 ст. 39 («Содержание общего имущества в многоквартирном доме»)* — собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- *п. 1 ст. 158 («Расходы собственников помещений в многоквартирном доме»)* — собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- *п. 3 той же статьи* — обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

Право собственности на жилое или нежилое помещение возникает у приобретателя недвижимости по договору купли-продажи, договору передачи в собственность, договору дарения, договору ренты, мены, иным договорам. Вместе с тем договоры жилищного найма (социального или коммерческого) являются наиболее значимыми основаниями для возникновения **права пользования жилыми помещениями**.

Права собственников и нанимателей жилых помещений

Собственник (основание права собственности на жилое помещение)	Наниматель (основание права пользования жилым помещением)
Договор безвозмездной передачи в собственность (приватизация)	Ордер на жилое помещение
Договор купли	Договор найма (социального или коммерческого)
Договор мены	Договор безвозмездного пользования
Свидетельство о праве на наследство	
Договор дарения	

По договору социального найма жилое помещение предоставляется из государственного и муниципального жилищных фондов; по договору коммерческого найма — всех форм собственности (государственной, муниципальной, частной).

В значительном объеме обязанности нанимателя жилого помещения содержатся в Правилах пользования жилыми помещениями, утвержденных *Постановлением правительства РФ от 21 января 2006 г.*

Согласно п. 10 Правил, наниматель обязан:

- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;
- обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнения в жилом помещении работ или совершения других действий, приводящих к его порче;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, 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;
- производить текущий ремонт жилого помещения;
- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 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;
- не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;
- 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 нанимателя жилого помещения по договору социального найма изложены в ст. 67 Жилищного кодекса РФ, а по договору коммерческого найма — в статье 678 Гражданского кодекса РФ.

Важно отметить, что обязанностью нанимателя является **текущий ремонт** занимаемого жилого помещения, если иное не установлено договором. Что касается **капитального ремонта**,

то таковой является обязанностью наймодателя.

Обязанности по платежам собственников и нанимателей

Платежи	Собственник	Наниматель
Плата за пользование жилым помещением (плата за наем)	-	+
Налог на имущество	+	-
Плата за содержание и ремонт жилого помещения	+	+
Капитальный ремонт общего имущества в доме	+	-
Плата за коммунальные услуги	+	+
Плата за прочие услуги при их наличии (телевизионная антенна, радиоточки, запирающие устройства, охрана подъезда и другие) и при наличии договоров	+	+

[Источник](#)