Право владения, пользования и распоряжения жилым помещением.

Для начала необходимо выяснить, какими **правами и обязанностями обладает каждый собственник квартиры** .

Каждый собственник жилого помещения осуществляет право владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением.

Владение – это хозяйственное господство собственника над вещью.

Пользование – это извлечение из вещи полезных свойств.

Распоряжение – это совершение в отношении вещи определенных действий, определяющих ее судьбу.

Таким образом, собственники наделены законодательством всеми правами в отношении к своей собственности, но с появлением **Права владения недвижимостью**, на собственника помещения возложена и
Обязанность обеспечить надлежащее содержание своего имущества
.

Обязанность надлежащего содержания общего имущества многоквартирного жилого дома прямо возложена Жилищным кодексом на собственников помещений, а для практической реализации этой обязанности собственники должны избрать один из способов управления домом, а именно:

Способы управления многоквартирным жилым домом.

- непосредственное управление;
- управление товариществом собственников жилья (ТСЖ);
- управление управляющей организацией .

Любой из предлагаемых законодательством способов управления предполагает, что собственник поручает управляющей, обслуживающей организации, либо ТСЖ, за плату обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в этом доме. бесплатно передав недвижимость в собственность гражданам, государство законодательно закрепило обязанность собственников нести бремя расходов по содержанию своего и общего имущества многоквартирного дома, с учетом различия потребностей собственников помещений в услугах и работах в каждом отдельном доме.

Итак, собственники сообща владеют всем домом. Кроме того, что собственность дает возможность пользоваться, владеть и распоряжаться своим и общим имуществом, она налагает и целый ряд обязанностей.

Обязанности собственника жилого помещения:

- содержать свое и общее имущество в надлежащем состоянии;
- своевременно ремонтировать свое и общее имущество;
- охранять и беречь имущество от порчи и уничтожения;
- своевременно оплачивать потребленные жилищно-коммунальные услуги.

Не исполнение собственниками своих обязанностей, приводит к снижению потребительских качеств жилья и его рыночной стоимости. Протекающая крыша приводит к разрушению строительных конструкций всего дома. промерзание межпанельных швов приводит к разрушению стеновых панелей, вызывает коррозию скрытых металлических элементов строительных конструкций, способствует возникновению грибка и плесени . Неисправность у одного, вызывает снижение

качества жизни у всех. Поэтому все и отвечают за общее имущество многоквартирного дома.

Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома осуществляется управляющей организацией самостоятельно, либо с привлечением специализированных предприятий и организаций, путем заключения с ними договоров в пределе поступивших денежных средств от собственников.

Объем проводимых работ зависит только от одного фактора – размера поступивших денежных средств.

К большому сожалению, многие собственники жилых помещений считают, что на них не распространяется требование федерального законодательства по надлежащему содержанию общего имущества дома. Такие люди живут по принципу: «Моя хата с краю, ничего не знаю». Свою личную квартиру они содержат в порядке, а вот общее имущество дома, в виде лестничных маршей, площадок, кровли, технического подвала и т.д. считают тяжелым и ненужным обременением, ни к чему их не обязывающим.

Хочется напомнить уважаемым собственникам статью 39 Жилищного кодекса РФ, в которой говорится, что собственники помещений несут бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома.

Любая собственность, кроме права владеть, пользоваться и распоряжаться ею по своему усмотрению, в обязательном порядке предусматривает еще и ответственность за ее сохранение и приумножение. Ну не может ваша квартира «висеть в воздухе», для нее оказывается нужен и фундамент, и кровля и инженерное оборудование, а поэтому хочешь или не хочешь, а заботиться о доме надо.

Если вы не хотите думать, или делаете вид, что вас это не касается, то вы рискуете остаться вообще без квартиры по причине постепенного разрушения всего дома. Протекающая кровля, неисправные инженерные и электрические сети, полуразрушенные подъезды сделают жизнь даже в самой благоустроенной квартире просто невыносимой. Возникает вполне резонный вопрос, почему одни находят

возможность содержать общее имущество, а другие паразитируют за чужой счет? Такие люди не хотят платить в принципе, выдумывая огромное количество причин в оправдании своих неблаговидных поступков.