

Защита прав собственников жилья



Сороковая статья Конституции Российской Федерации говорит о том, что первая необходимость человека – жилье. После того как появилась такая норма права и связанные с этим возможности (купля, продажа, аренда, наследование, деление и другое), появились и ситуации, которые теперь требуют законного решения.

Защита прав собственников жилья осуществляется судами и прочими органами уполномоченными на решение подобных вопросов.

Каким образом можно защитить права людей, являющихся собственниками недвижимого имущества?

В 35 статье УК РФ указано, что право на частную собственность должно охраняться законом. Иметь право на собственное имущество могут не только физические, но и юридические лица, и от этого прав не становится меньше или больше. Ф

изические и юридические лица имеют возможность использовать свое имущество так как им захочется, если ограничения не прописаны законодательно (тут можно взять в пример ситуации, когда в квартиры прописываются десятки жильцов, либо использование офисных помещений вместо жилых).

Запомните, что основополагающим конституционным принципом является неприкосновенность собственности.

Соответственно, забрать имущество у гражданина можно только при условии наличия веских причин и решения суда. Знайте, если

у кого-то отбирают собственность, не имея на то причин – это не законно, кто бы это не делал, даже суд.

Но помните, что если суд отчуждает собственность у гражданина на основании государственных нужд, то государство должно возместить стоимость отчужденного. И в данном случае, если оценка имущества была неравноценной реальной стоимости – пишите заявление в суд, а после в вышестоящий. Забирать имущество до решения суда или до того момента как не закончится процесс – не законно.

Использовать можно разные способы защиты права собственности, но самым популярным и действенным является суд. 12 статья Гражданского кодекса предусматривает ряд способов защиты прав, каждым из них вы можете воспользоваться, если на право кто-то покушается без должных оснований:

- Признание права собственности при наличии спора, например, между супругами.
- Пресечение действий направленных на нарушение прав собственности – подобный способ используют арендодатели при выселении нанимателей, которые нарушили условия аренды.
- Признание недействительности сделки путем оспаривания.
- Признать недействительным можно и акты, связанные с государственными или муниципальными органами.

Кроме вышеперечисленных используйте и другие возможные способы для возвращения своих прав собственника жилья, которые допускает закон. Выбирайте тот способ, который вам кажется удобнее и проще, но не избегайте советов поверенного юриста, если он есть.

У собственника есть основное неоспоримое право – распоряжаться своим имуществом так, как он хочет. Соответственно, имея на то желание, собственник может продать или заложить, сдать в аренду или подарить, свою собственность, даже при условии, если он владеет долей, а не всей площадью.

Помните, что несмотря на то, что собственник имеет право на распоряжение своим имуществом, он обязан соблюдать права других людей, которые как-то связаны с имуществом.

Потому оформляйте все манипуляции, связанные с жильем документально. Собственник может предоставлять свое жилье и в пользу юридического лица, например, сдавать в аренду, но тогда юридическое лицо должно использовать помещение, находящееся в жилищном фонде исключительно по назначению, не размещая там офисов или торговых точек.

Не нужно забывать и о том, что каждый собственник обязан платить налог на жилье, которое он имеет, а также оплачивать в налоговую процент от дохода, полученного со сдачи или продажи жилья.

В то же самое время, собственник обязан содержать помещение, находящееся у него во владении, сделать это можно самостоятельно, можно через нанимателей:

- Поддерживать надлежащее состояние личного имущества.
- Не пускать неизвестных лиц в дом.
- Соблюдать не только собственные права, но и соседей, в том числе и их интересы, прописанные в законах.
- Бережно относиться к общему имуществу (подъезду, парковке и подобным территориям, входящим в комплектацию дома и жилья на общих основаниях).
- Вовремя вносить оплату за полученные услуги.

Если все вышеперечисленное можно выполнять через нанимателя, то налоги с жилья оплачивать должен исключительно собственник. Потому, если вы наниматель, но собственник просит вас оплатить налоги – отказывайтесь от подобной сделки. Если же жилье, или иное имущество, разделено на доли – каждый владелец оплачивает свою долю в налоговую службу. Сам налог рассчитывается индивидуально, а ставка может иметь минимальный порог 0,1 процент и максимальный 2 процента и чем меньше стоимость жилья, тем меньше будет ставка. Налог на имущество

оплачивается каждый год один раз. имущество оплачивается каждый год один раз.