У собственника квартиры есть не только права, но и обязанности.

Права и обязанности собственника жилого помещения четко указаны в ст. 30 Жилищного кодекса РФ, однако регулируются они также и гражданским кодексом

Содержание права собственности в Гражданском кодексе РФ раскрывается через "триаду правомочий" собственника: владение, пользование, распоряжение (ст. 209). Это значит, что собственник вправе: реально обладать своим имуществом; извлекать из него полезные свойства и определять его юридическую судьбу (продавать, завещать, дарить, сдавать в аренду..). Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Согласно п. 2 ст. 1 ГК РФ ограничения права собственности могут вводиться только федеральным законом и лишь в случаях, установленных этой статьей.

Права собственности на жилое помещение ограничены, прежде всего, его назначением. Требование об использовании жилья по назначению содержится в ч. 1 ст. 17 ЖК РФ: жилое помещение предназначено для проживания граждан. Аналогичная норма есть в ГК РФ: жилье предназначено для проживания; собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жильем в соответствии с его назначением (ст. 288). Использование жилья не по назначению является одним из оснований прекращения прав собственности на это имущество (ст. 293 ГК РФ).

Что касается запретов на действия собственника жилья, то в основе их - противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические и иные правила, а также требования о соблюдении прав и законных интересов иных граждан, соседей (ст. 17 ЖК РФ и ст. 209 ГК РФ).

Частью 2 ст. 17 ЖК РФ предусматривается возможность использовать жилье - наряду с проживанием - для индивидуальной предпринимательской или профессиональной деятельности (научные работники, писатели, надомные работники и т.п.). При этом необходимо соблюдать правила пользования жилыми помещениями. Критериями, ограничивающими пределы такой деятельности, являются: соблюдение прав и интересов соседей, а также соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических; требований по содержанию инженерного оборудования в соответствии с техническими параметрами здания, уровнем шума, излучения и т.п. Согласно ст. 17 ЖК РФ в жилых помещениях нельзя размещать промышленные производства. Столь же категоричны положения ст. 288 ГК РФ, согласно которой размещение в жилых домах промышленных производств не допускается (п.3).

Размещение предприятия, учреждения, организации в помещении, принадлежащем гражданину на праве собственности, возможно только после перевода такого помещения в нежилое в порядке, определяемом жилищным законодательством (п. 3 ст. 288 ГК РФ). Жилищный кодекс не устанавливает последствий использования жилья не по назначению его собственником. В данном случае следует обратиться к ст. 293 ГК РФ.

Согласно этой статье использование собственником жилого помещения не по назначению может повлечь принудительное его изъятие (ст. 293, 235 ГК РФ). В соответствии с ч. 2 комментируемой статьи собственник жилого помещения может предоставить его гражданину по договору найма, договору безвозмездного пользования или на ином законном основании. Кроме того, собственник вправе предоставить свое жилье во владение и (или) пользование юридическому лицу на основании договора аренды. Вопросы аренды регламентируются гражданским законодательством (гл. 34 ГК РФ). Вместе с тем, в соответствии с п. 2 ст. 671 ГК РФ, юридическое лицо - арендатор жилого помещения может использовать это помещение только для проживания граждан.
Собственник жилого помещения вправе заниматься его переустройством и (или) перепланировкой, обращаться в соответствующий орган по вопросу перевода жилого помещения в нежилое (ст. 22 - 24 ЖК РФ).

Однако, помимо прав законодательство наделяет собственника определенными обязанностями: оно обязывает его содержать и свое жилое помещение, и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (нести бремя его содержания, в том числе по ремонту жилого помещения и ремонту общего имущества собственников);
собственник жилого помещения обязан своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату:
за услуги и работы по управлению многоквартирным домом; содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги; поддерживать жилое помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним; соблюдать права и законные интересы соседей; соблюдать правила пользования жилыми помещениями; соблюдать правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме («Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491).

Нарушение этих обязанностей влечет определяемую законодательством ответственность. Так, статья 293 ГК РФ предусматривает возможность принудительного изъятия у собственника жилья в случаях: нарушения прав и интересов соседей; бесхозяйственного обращения с жильем, допуская его разрушение, а также в случае использования жилого помещения не по назначению. Согласно ст. 29 ЖК РФ в случае самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается (в порядке и по основаниям, установленным названной статьей) продажа его с публичных торгов.
Порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольное переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению, самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влекут ответственность и по Кодексу об административных правонарушениях.
Согласно ст. 7.22 КоАП РФ нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил их содержания и ремонта либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода в нежилые, а равно переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений, если это существенно изменяет условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, влечет наложение административного штрафа на должностных и на юридических лиц.

Ответственность за причинение вреда имуществу (в нашем случае - жилому помещению, общему имуществу многоквартирного дома) предусматривается положениями Гражданского кодекса РФ (глава 59 ГК РФ).

Кстати, статьей 67 Жилищного кодекса РФ установлены права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма. При этом права все знают хорошо, а вот об обязанностях как- то забывают. Нелишне будет напомнить, что наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены настоящим Кодексом;

2) обеспечивать сохранность жилого помещения;

3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

4) проводить текущий ремонт жилого помещения;

5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

6) информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных в части 3 настоящей статьи обязанностей несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма.