

Дорогие выпускники!

Администрация детского дома с целью информационной поддержки выпускников подготовила материал для вашего самообразования.

В данном выпуске вы найдете полезную для вас информацию.

ЖИЛЬЁ

ВЫ ОТНОСИТЕСЬ К ЧИСЛУ ДЕТЕЙ-СИРОТ И ДЕТЕЙ, ОСТАВШИХСЯ БЕЗ ПОПЕЧЕНИЯ РОДИТЕЛЕЙ, ЗА ВАМИ НЕ ЗАКРЕПЛЕНО НИКАКОЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ. ЧТО НЕОБХОДИМО СДЕЛАТЬ ДЛЯ ТОГО, ЧТОБЫ ПОЛУЧИТЬ ЖИЛЬЁ?

Если Вы относитесь к числу детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, не имеете жилой площади (за Вами не закреплено жилое помещение), то в соответствии с законом до достижения 18-летнего возраста Ваш опекун или администрация учреждения, где Вы обучались, обеспечивает постановку на регистрационный учет, т.е. регистрирует Вас как лицо, нуждающееся в получении жилой площади.

До 18 лет по всем вопросам, касающимся получения Вами жилой площади, Вы можете проконсультироваться у Ваших опекунов, администрации учреждения, где Вы обучаетесь, и у специалистов отдела опеки и попечительства по месту постановки Вас на первичный учёт как ребёнка, оставшегося без попечения родителей.

С 18 лет Вам необходимо самостоятельно обращаться в отдел по учету и распределению жилой площади администрации муниципального образования по месту постановки Вас на первичный учёт как ребёнка, оставшегося без попечения родителей, для решения Вашего жилищного вопроса.

В Ваших интересах как можно быстрее с того дня, когда Вам исполнится 18 лет начать заниматься выяснением Вашего жилищного вопроса, т.к. чем раньше Вы встанете на очередь, тем раньше получите квартиру.

ВЫ ЯВЛЯЕТЕСЬ СОБСТВЕННИКОМ КВАРТИРЫ. ВАШИ ДРУЗЬЯ (РОДСТВЕННИКИ) ПРОСЯТ ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ (ПРОПИСАТЬ) ИХ В ВАШУ ПРИВАТИЗИРОВАННУЮ КВАРТИРУ.

ЧТО ВАС ОЖИДАЕТ, ЕСЛИ ВЫ ИХ ЗАРЕГИСТРИРУЕТЕ, КТО БУДЕТ СОБСТВЕННИКОМ КВАРТИРЫ?

ЧТО ЕЩЁ ВАМ НЕОБХОДИМО ЗНАТЬ ПО ЭТОМУ ВОПРОСУ?

Если Вы регистрируете в свою приватизированную квартиру родственника (друга), то они будут иметь право **пользоваться** Вашей квартирой наравне с Вами, но собственниками квартиры они при этом не станут, Вы останетесь единоличным собственником квартиры.

Следует отметить, что, зарегистрировав (прописав) в своей квартире дополнительного жильца, Вы увеличите свои расходы на коммунальные платежи, поскольку расходы на горячую и холодную воду, расходы на газ (если в квартире газовая плита) рассчитываются исходя из количества человек, проживающих (зарегистрированных) в квартире. Если же в Вашей квартире вода и газ оплачиваются по счетчику, то дополнительные расходы также неизбежны, поскольку расход воды и газа, несомненно, увеличится при

появлении дополнительного жильца в квартире. Поэтому, если Вы приняли решение зарегистрировать на своей жилплощади родственника (друга), обязательно обсудите с ним предварительно вопрос о том, как Вы будете делить с ним оплату расходов по коммунальным платежам, электроэнергии и квартплате.

Необходимо помнить, что если этот родственник (друг) вдруг куда-то исчезнет, не выписавшись из квартиры, то сделать это будет очень сложно, а счета за дополнительные расходы (за газ и воду) Вам придется оплачивать самостоятельно до конца жизни.

Кроме того, если вдруг у родственника (друга), которого Вы зарегистрировали на своей жилплощади, появятся проблемы с правоохранительными органами (милиция, налоговая инспекция, служба судебных приставов и др.), или он не погасит в срок кредит, взятый в банке, то Вас постоянно будут беспокоить сотрудники соответствующих структур, которые будут его разыскивать. Несмотря на то, что Вы не отвечаете за действия своего родственника (друга), проживающего вместе с Вами, это создаст Вам определенные трудности и неудобства.

Не советуем Вам регистрировать в своей квартире ни родственников, ни друзей, ни знакомых. Если по каким-то причинам Вы не можете, или не хотите отказывать своему родственнику (другу, знакомому) в этом, то предоставьте ему временную регистрацию, то есть регистрацию на определенный срок, который не может превышать 6 месяцев. По истечении срока, при желании, Вы можете его продлить еще на 6 месяцев, и количество таких продлений не ограничено. В этом случае родственник (друг, знакомый) будет иметь статус «временного жильца», а временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением (Вашей квартирой) и обязаны освободить помещение по окончании срока временного проживания.

ПОСЛЕ ВЫХОДА ИЗ ДЕТСКОГО ДОМА К ВАМ НАЧАЛИ ПРИХОДИТЬ НЕЗНАКОМЫЕ ЛЮДИ И ТРЕБОВАТЬ ОТДАТЬ ИМ КВАРТИРУ ЗА ДОЛГИ, О КОТОРЫХ ВЫ ПЕРВЫЙ РАЗ СЛЫШИТЕ. КУДА СЛЕДУЕТ ОБРАТИТЬСЯ ЗА ПОМОЩЬЮ В ЭТОЙ СИТУАЦИИ?

В первую очередь следует обратиться в милицию, написав заявление, в котором необходимо изложить все обстоятельства происшедшего. Заявление обязательно пишется в 2-х экземплярах (в качестве второго экземпляра может быть ксерокопия). Второй экземпляр остается у Вас, на нём необходимо проставить входящий номер, дату приёмки заявления в милицию и роспись лица, принявшего его.

Кроме того, рекомендуем Вам обратиться в органы опеки и попечительства, детский дом, выпускником которого Вы являетесь, администрацию учебного заведения, в котором Вы обучаетесь (обучались), Департамент правовой и социальной защиты детства.

Если у Вас есть основания предполагать, что сложившаяся ситуация представляет угрозу для Вашей жизни, рекомендуем Вам на время переехать жить к кому-то из друзей или знакомых.

Вы должны знать, что никакие долги не могут служить основанием для лишения Вас квартиры. Только суд может принять законное решение о том, что в погашение Вашего долга необходимо продать квартиру. При этом суд определит, действительно ли этот долг существует, и был ли оформлен залог квартиры в обеспечение этого долга.

Следует иметь в виду, что все вышесказанное относится только к приватизированной квартире. Если квартира не приватизирована, то она является не Вашей собственностью, а собственностью муниципального образования, в котором Вы проживаете (города, села и т.д.). В этом случае люди, которые претендуют на Вашу квартиру за какие-то Ваши долги, не правы, так как они требуют в качестве оплаты "долга" собственность, которая Вам не принадлежит.

ИЗ ЧЕГО СКЛАДЫВАЕТСЯ ЕЖЕМЕСЯЧНАЯ КВАРТПЛАТА?

Ежемесячная квартплата складывается из стоимости следующих услуг ЖКХ (жилищно-коммунального хозяйства), обслуживающего Ваш жилой дом:

- расходы на отопление квартиры,
- расходы по обслуживанию водопровода (холодная вода),
- стоимости подачи горячей воды в домах с центральным горячим водоснабжением,
- стоимости потребляемой электроэнергии и газа,
- стоимости обслуживания лифта (если в доме имеется лифт),
- технико-бытового обслуживания (вывоз мусора и др.),
- ежемесячных отчислений на ремонт жилого фонда (здесь имеется в виду не ремонт Вашей квартиры, а ремонт подъезда, крыши и фасада здания),
- стоимости найма жилья, если Ваше жилье не приватизировано.

Все вышеперечисленные составляющие квартплаты обычно оформляются одной квитанцией, которую Вам ежемесячно предоставляет бухгалтерия ЖЭУ.

Если в Вашей квартире установлены счетчики для горячей и холодной воды, газа и электроэнергии, то оплата услуг за потреблённые газ, воду и электричество производится согласно показаниям счетчиков.

Если Ваша квартира приватизирована, то дополнительно к расходам на содержание жилья Вы должны уплачивать налог на недвижимость – этот налог уплачивается один раз в год по мере поступления соответствующей квитанции из налоговой инспекции.

ЧТО БУДЕТ, ЕСЛИ НЕ ПЛАТИТЬ ЗА КВАРТИРУ ИЗ-ЗА ПОСТОЯННОЙ НЕХВАТКИ ДЕНЕГ?

С момента вселения Вас в закреплённое жильё (или полученное по договору социального найма), Вы обязаны самостоятельно, на общих основаниях платить за квартиру. Нехватка денег не является основанием не платить за получаемые коммунальные услуги.

Если Вы являетесь собственником жилья, то за невнесение платы за жилое помещение Вам могут отключить свет, газ и воду до полного погашения задолженности. Жильё, полученное Вами по договору социального найма,

также не освобождает Вас от оплаты за его содержание. В этом случае за неуплату за содержание жилого помещения *в течение более чем шести месяцев* без уважительных причин в соответствии со ст. 90 Жилищного кодекса РФ это жилье может быть изъято у Вас в судебном порядке, то есть Вас могут выселить по решению суда из Вашей квартиры и переселить в другое, менее благоустроенное жилье (например, в комнату в коммунальной квартире без удобств). При этом вновь предоставляемое жилье может быть гораздо меньшей площади.

Вы должны знать, что если Ваш доход ниже установленного прожиточного минимума, то Вы имеете право на получение субсидии по оплате за коммунальные услуги. Если Вы проживаете в квартире не один, необходимо иметь в виду, что при оформлении субсидий учитывается общий доход всех проживающих в данной квартире лиц. Для оформления субсидии Вам необходимо обратиться в бухгалтерию ЖКХ по месту жительства, где Вы получите перечень документов, которые необходимо для этого представить.

Старайтесь не допускать возникновения задолженности по квартплате и коммунальным платежам! Имейте в виду, что, допуская задолженность по квартплате, Вы тем самым привлекаете к себе внимание недобросовестных риэлтеров. Имея «своих» людей в ЖЭУ, они стараются отслеживать жилье, владельцы которого имеют значительные задолженности по квартплате, и, следовательно, будут проявлять к Вам особый интерес и предпринимать попытки завладения Вашей квартирой обманным, мошенническим путем.

ВАМ ПРЕДЛАГАЮТ КУПИТЬ У ВАС КВАРТИРУ, А ВЗАМЕН ПРЕДОСТАВИТЬ КВАРТИРУ МЕНЬШЕЙ ПЛОЩАДИ В ДРУГОМ РАЙОНЕ, КОМПЕНСИРУЯ НЕРАВНОЦЕННЫЙ ОБМЕН ДОПЛАТОЙ. КАК НЕ ОСТАТЬСЯ БЕЗ ЖИЛЬЯ В СЛУЧАЕ СОГЛАСИЯ НА УЧАСТИЕ В ТАКОЙ СДЕЛКЕ?

При продаже жилья существует большой риск столкнуться с квартирными мошенниками и вымогателями. Старайтесь не осуществлять никаких сделок с жильём самостоятельно, обязательно советуйтесь с людьми, которым Вы доверяете, или со специалистами учреждений защищающих права детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Если Вы все-таки приняли решение продать имеющееся у Вас жилье, а взамен купить жилье меньшей площади, то используйте для оформления данной сделки не два договора купли-продажи (имеется в виду продажа Вашего жилья и покупка другого жилья), а **договор мены**, т. е. обмена одного жилого помещения на другое, в котором будет оговорена сумма доплаты, причитающаяся Вам за неравноценный обмен. В этом случае Вы уменьшаете риск потерять все в случае мошеннических действий заинтересованных лиц, поскольку, если данная сделка будет признана не действительной, Ваше прежнее жилье останется в Вашей собственности.

Для того чтобы понять, сколько действительно стоит Ваше жилое помещение и жилье, которое Вы собираетесь купить, необходимо, изучить как можно больше предложений по сделкам с недвижимостью. Вы можете купить

последние печатные издания, где размещаются предложения по продаже и покупке жилья, самостоятельно обзвонить интересующие Вас предложения. Помните, чем глубже Вы изучите информацию по интересующему Вас вопросу (стоимость жилья, такого же, как у Вас и стоимость жилья, которое Вы планируете приобрести), тем больше у Вас шансов заключить наиболее выгодную для Вас сделку или совершить выгодный обмен. Но никогда не забывайте, что «одна голова хорошо, а две лучше». Советуйтесь с грамотными специалистами для того, чтобы не подвергнуть себя опасности остаться без жилья.

К сожалению, рынок недвижимости находится на одном из ведущих мест по числу совершаемых преступлений (вымогательства, мошенничества, убийств). Поэтому рекомендуем при малейших подозрениях на то, что у Вас пытаются обманным путем отобрать квартиру, или, более того, существует угроза Вашей жизни, обращайтесь в правоохранительные органы с заявлением. Обсудите также сложившуюся ситуацию с кем-то из взрослых, кому Вы доверяете, обратитесь в детский дом, выпускником которого Вы являетесь, проконсультируйтесь в Департаменте правовой и социальной защиты детства.

ЧТО ДАЕТ ПРИВАТИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ, И СТОИТ ЛИ ПРИВАТИЗИРОВАТЬ КВАРТИРУ?

Приватизация жилья – это бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде.

До достижения Вами 18 летнего возраста приватизацией Вашего жилья занимаются ваш опекун (то учреждение, где Вы проживаете или обучаетесь), который оформляет Вам все необходимые документы для приватизации квартиры и хранит их у себя до достижения Вами 18-летнего возраста.

Приватизированное жилье Вы можете продать, подарить, сдавать его в аренду, оформить в залог. Лично распоряжаться своим приватизированным жильем Вы имеете право только по достижении 18-летнего возраста.

Вы самостоятельно проводите в приватизированном жилье все ремонтные работы, ждать помощи от государства Вам не приходится.

Владея приватизированным жильём, Вы не освобождаетесь от ответственности за противоправные действия в отношении соседей или неисполнение своих обязанностей по своевременной оплате коммунальных услуг.

Неприватизированное жилье (жилье, полученное по договору социального найма) даёт Вам и членам Вашей семьи право проживать в этом жилом помещении и пользоваться всеми предоставляемыми услугами.

КАК БЫТЬ, ЕСЛИ РОДСТВЕННИКИ, ПРОЖИВАЮЩИЕ В ЗАКРЕПЛЁННОМ ЗА ВАМИ ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ, НЕ ПУСКАЮТ ВАС В КВАРТИРУ?

Зачастую возникают ситуации, когда после выпуска из учебного заведения, где Вы учились и проживали, у Вас возникают проблемы въезда в жилое помещение (квартиру, комнату), которая за Вами закреплена. Поступая

подобным образом, они допускают грубое нарушение действующего российского законодательства, Ваши действия в таком случае должны быть следующими.

Обратитесь в органы опеки и попечительства (районные администрации) с просьбой вмешаться в данный конфликт.

Напишите заявление в районную прокуратуру по месту нахождения жилья о нарушении Ваших прав. В соответствии с Федеральным законом «О прокуратуре Российской Федерации», в ее обязанности входит осуществление надзора за соблюдением прав человека и гражданина. Попытайтесь добиться того, чтобы прокуратура, в случае необходимости, поддержала Ваше обращение в суд для защиты и восстановления нарушенных прав.

Вы можете обратиться для защиты Ваших прав в Департамент правовой и социальной защиты детства. Этот орган обладает всеми необходимыми полномочиями, чтобы защитить Ваши права на всех уровнях.

Осуществляйте все переговоры с родственниками в присутствии свидетелей, которые потом смогут дать свои показания в суде. Постарайтесь избегать грубых скандалов и излагайте свою позицию спокойно и аргументировано. Не поддавайтесь на провокации со стороны родственников, не давайте им повода обращаться с жалобами на Вас в правоохранительные органы.

Если не удастся решить конфликт с помощью указанных выше способов, и родственники по-прежнему не пускают Вас в квартиру, обратитесь в районный суд по месту нахождения жилища с иском об устранении препятствий в пользовании жилым помещением и вселении. Обратитесь к юристу в орган опеки и попечительства, в Детский дом или училище, где Вы обучались - они помогут Вам грамотно составить исковое заявление в суд.

Наряду с требованием о вселении Вас в жилое помещение Вы можете заявить также требование о возмещении морального и материального вреда со стороны родственников, если, например, Вам пришлось снимать квартиру в связи с тем, что Вас не допускали в Ваше жилище, или Вашему здоровью нанесён ущерб вследствие проживания без крыши над головой. Для этого необходимо представить в суд документы, подтверждающие эти и другие возможные расходы и затраты (транспортные, на помощь адвоката, на приобретение медикаментов и другие). Если Вам угрожали, или на Вас оказывалось физическое или моральное давление с целью получения Вашего отказа от вселения в жилище, также укажите это в исковом заявлении.

ВЫ ХОТИТЕ ПРОДАТЬ КВАРТИРУ И НА ВЫРУЧЕННЫЕ ДЕНЬГИ КУПИТЬ МАШИНУ И ХОРОШИЙ ТЕЛЕВИЗОР, НАДЕЯСЬ ПРОЖИВАТЬ У ДРУЗЕЙ.

ЧТО ВАС ОЖИДАЕТ В ЭТОМ СЛУЧАЕ?

По достижении 18-летнего возраста Вы сможете распоряжаться своим имуществом (в частности, своим жильем, если оно приватизировано), а также свободно менять место регистрации без разрешения органов опеки и попечительства. Однако следует очень осторожно и взвешенно подходить к решению вопросов такого рода.

Жилье является одной из главных материальных ценностей, и его отсутствие является одной из самых главных социальных проблем в Российской Федерации. Если Вы имеете в собственности жилье, то продавать его нужно только в самых крайних случаях и только при условии, что Вы сразу же после продажи покупаете новое жилье, т.е. продажу имеющегося жилья без покупки нового лучше не совершать.

Вряд ли друг захочет зарегистрировать (прописать) Вас в своей квартире, но даже если и захочет, то он может не получить согласия проживающих с ним родственников на такую регистрацию, или согласия регистрирующего органа, если в случае Вашей прописки будут нарушены санитарные нормы жилой площади на одного человека. Даже если Вас регистрируют, то в случае каких-либо разногласий, которые случаются в жизни, Вас могут выселить из этой квартиры и снять с регистрации.

Продавая жилье, Вы лишаетесь места регистрации, и если у Вас не будет возможности зарегистрироваться по другому месту проживания, то Вы приобретаете статус бездомного со всеми вытекающими последствиями.

Статус бездомного в российском законодательстве практически не регламентирован, становясь бездомным, Вы, фактически, выпадаете из правового поля и лишаетесь большей части своих прав. Без регистрации (прописки) Вам будет сложно устроиться на хорошую работу, т.к. работодатели обычно не принимают на работу лиц без регистрации. Если же кто-то и примет Вас, то это будет, скорее всего, низкооплачиваемая работа, и велика вероятность того, что Вам за нее не заплатят, или заплатят гораздо меньше, чем обещали, при этом у Вас не будет возможности обратиться куда-либо в этой ситуации за помощью. Кроме того, Вы будете постоянно находиться под пристальным вниманием правоохранительных органов, которые достаточно жестко относятся к лицам, не имеющим регистрации по месту жительства. В этой ситуации милиция имеет право налагать на Вас административный штраф при каждом задержании.

Вышеперечисленные факты говорят о том, что в результате потери жилья Вы, фактически, становитесь изгоем в обществе. Поэтому в Ваших интересах приложить максимум усилий для того, чтобы не потерять свое жилье.

Храните документы, подтверждающие Ваше право собственности на жилое помещение в надежном месте.

Не поселяйте, и, тем более, не регистрируйте в своем жилье случайных знакомых, друзей, приятелей и даже родственников, в жизни может случиться всякое, а снять с регистрации (выписать) их потом будет непросто.

Существует также большой риск столкнуться с квартирными мошенниками и вымогателями, причем это могут быть не только частные лица, но и недобросовестные риэлтерские компании. Их действия чаще всего направлены на социально не защищенные слои населения: пенсионеров, детей, оставшихся без попечения родителей, просто одиноких людей. Поэтому при малейших подозрениях на то, что кто-то хочет незаконно завладеть Вашим жильем, немедленно обращайтесь с заявлением в правоохранительные

органы или обратитесь за советом к социальному педагогу, в детский дом (училище), органы опеки и попечительства.

КАК МОЖНО ВОССТАНОВИТЬ ПРОПАВШИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ЖИЛЬЕ, НАХОДЯЩЕЕСЯ В ВАШЕЙ СОБСТВЕННОСТИ?

В случае утраты документов на жилье, которое является Вашей собственностью, Вам необходимо получить дубликат свидетельства о праве собственности на жилище. Для этого необходимо обратиться в соответствующее отделение регистрационной палаты по месту нахождения жилья. Адрес Вашего отделения можно узнать в регистрационной палате, в отделе опеки и попечительства.

При обращении необходимо написать заявление о выдаче дубликата (копии) свидетельства о праве собственности на жилище, предоставить квитанцию об оплате пошлины (оплачивается в отделении Сбербанка), а также предъявить паспорт.