

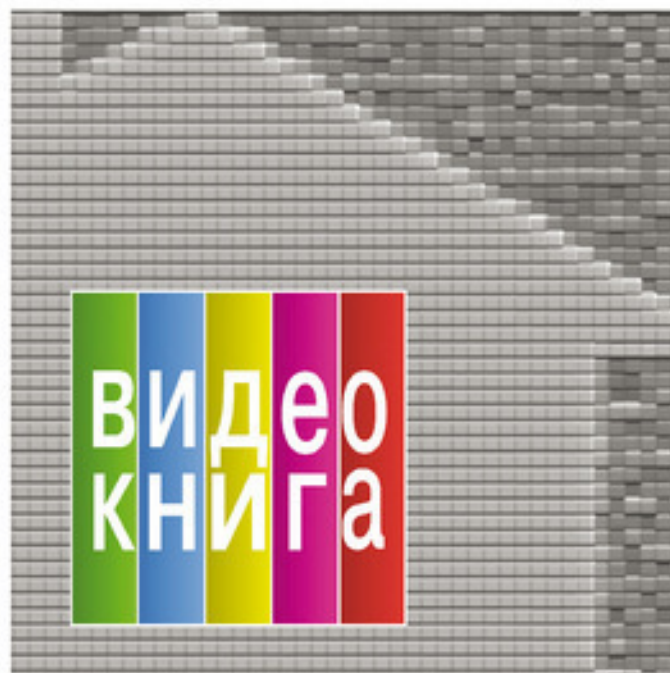
Вадим ШАБАЛИН

САМ СЕБЕ РИЭЛТОР

Часть 4

Под редакцией
Сергея Прокофьева

Ваши права и льготы
по квартирному
вопросу и налогам



VIDEOKNIGA.TV



Сам себе риэлтор

Вадим Шабалин

**Сам себе риэлтор. Ваши права
и льготы по жилищному
вопросу и налогам**

Издательство "Филинь"

2016

УДК 339.187.64+347.451.41
ББК 65.225.2+67.404.212.47

Шабалин В. Г.

Сам себе риэлтор. Ваши права и льготы по жилищному вопросу и налогам / В. Г. Шабалин — Издательство "Филинь", 2016 — (Сам себе риэлтор)

ISBN 978-5-9216-0098-0

Книга адресована тем гражданам, кто решил самостоятельно совершить сделки с недвижимостью (купить, продать квартиру, комнату или дом; выехать из коммуналки, приобрести жилплощадь в новостройке), однако не имеет необходимых для этого правовых знаний и практических навыков, в том числе и по эксплуатации своей жилплощади, получению льгот на услуги ЖКХ. Автор, один из ведущих юристов-практиков в сфере недвижимости, рассматривает вопросы из своей авторской почты и дает подробные ответы на них. Книга написана доступным языком и предназначена для широкого круга читателей. Настоящее издание является четвертой частью новой серии «Сам себе риэлтор» и логическим продолжением книг серии «Сделки с недвижимостью», вышедших в 1997–2016 гг. Компакт-диск прилагается только к печатному изданию.

УДК 339.187.64+347.451.41
ББК 65.225.2+67.404.212.47

ISBN 978-5-9216-0098-0

© Шабалин В. Г., 2016
© Издательство "Филинь", 2016

Содержание

От редактора	6
Введение	7
Часть IV	9
Глава 4.1. Квартирная очередь	9
Глава 4.2. Социальный наем	17
Конец ознакомительного фрагмента.	20

Вадим Шабалин

Сам себе риэлтор. Ваши права и льготы по жилищному вопросу и налогам. Часть 4

Агентство СІР РГБ



Под редакцией С. В. Прокофьева

Сведения об авторе и редакторе:

Шабалин В. Г. – кандидат юридических наук, практикующий юрист на рынке недвижимости, руководитель авторского коллектива серии книг «Сделки с недвижимостью». www.zsrd.ru, тел. (495) 506-20-90

Прокофьев С. В. – вице-президент Гильдии риэлторов Московской области, автор проекта «103 вебинара риэлтору». crt-vostok.ru

От редактора

У Вас в руках четвертая часть книги «Сам себе риэлтор» – Ваши права и льготы по жилищному вопросу и налогам. Ее название привлекло вас, заинтересовало. Вы полны желания, наконец, решить свой квартирный вопрос.

Кому полезна книга

Книга поможет лично Вам улучшить свои жилищные условия без переплаты и получить наилучший для Вашего бюджета вариант.

О книге

Рынок недвижимости стремительно изменяется, одни вопросы утрачивают актуальность, им на смену приходят новые ситуации, неразрешимые без рекомендации эксперта. Серия из четырех «карманных» книг и электронный комплект к ним основаны на бестселлере Вадима ШАБАЛИНА «Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынке» выдержавшем 18 изданий с 1997 по 2014 гг.

Об авторе

Вадим Геннадьевич ШАБАЛИН, к.ю.н., практикующий юрист, лидер авторского коллектива серии книг «Сделки с недвижимостью», популярный бизнес-тренер для профессиональных риэлторов в ЦРТ ВОСТОК. В профессии уже почти 25 лет.

Купите книгу сейчас!

Эта книга стоит как чашка кофе, а сэкономит Вам больше месячной зарплаты и предохранит от непоправимых ошибок.

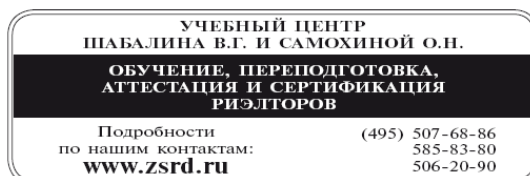
Вы узнаете

- ЧТО нужно сделать (и чего делать НЕЛЬЗЯ) при проведении своей сделки с недвижимостью и ее дальнейшей эксплуатации;
- Как получить от государства льготы на ЖКХ и налоговые вычеты
- Начнете понимать, когда лучше действовать самостоятельно, а на какие работы придется пригласить специалиста и как грамотно контролировать его действия.

С уважением,

Сергей ПРОКОФЬЕВ

автор проекта «103 вебинара риэлтору»



Введение

Согласно вездесущей статистике, каждая московская квартира меняет своих хозяев раз в 9—10 лет. Если Вы, глубокоуважаемый читатель, достигли совершеннолетия (не говоря уже о более почтенном возрасте), то наверняка Вам приходилось переезжать с одного места жительства на другое. Вспомните, что пришлось при этом пережить!

Недаром в народе говорят, что два переезда равносильны одному пожару, особенно в наше беспокойное время, когда прибыльный рынок недвижимости притягивает к себе, как магнит, множество мошенников. Как показывает практика, проблемы с криминальными элементами при решении жилищных вопросов возникают у граждан, не владеющих информацией о том, каковы «правила игры» на рынке недвижимости, что и в какой последовательности необходимо делать по своему варианту (и что делать категорически нельзя), а также слабо разбирающихся в том, куда и к кому обратиться за помощью.

РЕЧЬ В КНИГЕ ПОЙДЕТ О ТОМ, КАК:

- как встать на квартирную очередь и заключить договор соцнайма;
- что и где можно получить при сносе вашего ветхого жилья;
- как минимизировать коммунальные платежи;
- каким путем узаконить перепланировку;
- как «правильно» уплатить налоги с продажи жилья и за его использование;
- где и у кого застраховать сделку, а также ответственность перед соседями;
- как воспользоваться льготными жилищными программами;
- каким образом правильно оформить садовый или дачный участок.

И САМОЕ ГЛАВНОЕ – ОСТАТЬСЯ С КВАРТИРОЙ ИЛИ ПРИ ДЕНЬГАХ!

Обязательно смотрите главы, посвященные действиям Ваших оппонентов (например, если Вы, уважаемый читатель, – продавец, тщательно изучите рекомендации для покупателей, ведь Вам необходимо знать их основные психологические приемы).

Еще одно замечание: в тексте книги, приведенных таблицах и расчетах иногда указываются рыночные цены разных объектов недвижимости. Естественно, эти данные берутся на момент сдачи издания в печать (начало 2016 г.). В дальнейшем ценовая ситуация будет другая, так что следите за ее изменениями!

В таблицах и приложениях на сайте videokniga.tv приведено большое количество фактического материала, используемого при совершении сделок с недвижимостью. Надеемся, что эти данные помогут Вам сэкономить силы, время и деньги.

Настоящая книга является третьей в новой массовой серии «Сам себе риэлтор», которая создана автором на основе бестселлера «Сделки с недвижимостью в вопросах и ответах», издававшегося в 1997–2014 гг. В тексте имеются ссылки на главы первой, второй и третьей частей книг нашей серии «Сам себе риэлтор» (например, 1.11; 2.14; 3.2), которые вышли ранее. Ждем от Вас, уважаемые читатели, новых интересных вопросов (не только по видам сделок) и практических ситуаций, с которыми пришлось столкнуться! Всю информацию направляйте на портал videokniga.tv (раздел задать вопрос) или в соцсети автору.

Итак, глубокоуважаемый читатель, в добрый путь!

**Хотите стать
УСПЕШНЫМ РИЭЛТОРОМ?**

А также
**оценщиком, юристом,
девелопером,
специалистом по рекламе?**



(495) 507-68-86  (495) 585-83-80

www.zsrd.ru


**ОБУЧЕНИЕ
И ТРУДОУСТРОЙСТВО
в лучшие агентства
недвижимости
Москвы и Подмосковья**

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ БРОКЕРА
ВОЗМОЖНА СДАЧА ЭКЗАМЕНОВ ЭКСТЕРНОМ

Часть IV

Мои права и льготы по жилищному вопросу

Глава 4.1. Квартирная очередь

 Слышал, что в Москве с 2014 г. изменились правила постановки на учет очередников и лица, прожившие в городе менее 10 лет, также получили это право. Расскажите о новом порядке подробнее.

Еще с 01.01.2007 г. в столице вступил в силу Закон № 29-ЗГ¹, который регламентирует новые правила постановки на учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий. В 2011 и 2014 гг. в этот документ были внесены существенные изменения. К сожалению, ужесточающие соответствующие правила. Он не имеет обратной силы во времени и не затрагивает интересов лиц, ставших очередниками в 1989–2004 гг., т. е. до введения в действие нового ЖК РФ.

Согласно выше указанному закону организуется три очереди.

1. На получение бесплатного жилья (по договору социального найма). Чтобы претендовать на таковое, необходимо получить статус малоимущих (см. вопрос в конце этой главы), причем сообщение заниженных сведений об имуществе и доходах влечет автоматическое исключение из очереди. Граждане, вставшие в эту очередь, будут мыкаться в ней минимум 20–25 лет (связано это с тем, что все очередники предшествующих годов будут автоматически переоформлены туда же). С такими людьми будут заключаться договоры безвозмездного пользования жилплощадью: в течение 5 лет с момента получения бесплатной квартиры ее невозможно будет приватизировать и продать, хотя можно совершить натуральный обмен (см. главу 3.9). В дальнейшем подобный договор может быть либо продлен либо переоформлен в договор социального найма (см. ответ на следующий вопрос). Для постановки на учет в эту очередь ценз оседлости «10 лет проживания в Москве» сохраняется;

2. На получение жилья путем коммерческого найма. Для тех, кто не хочет ждать обещанную квартиру и располагает минимальными деньгами (не признается малоимущим), будет предложено жилье на условиях коммерческого найма (см. главу 3.2 третьей книги серии). Сюда же переоформлена и бывшая очередь ЖСК (с сохранением года постановки на учет). При этом квартиру путем коммерческого найма удастся получить через 5–6 лет, однако платить за нее придется в 2–3 раза дороже;

3. В собственность на льготных условиях. Эта очередь предназначена для граждан, имеющих средние доходы (более 20 минимальных зарплат в месяц), и жилье им будет предоставляться следующими способами: вступление в ССК или ЖНК (см. главу 3.13 третьей части нашей книги), пользование субсидиями (глава 4.6), получение льготного кредита (глава 3.21) или возмездной ссуды на возвратной основе (10–12 % годовых в рублях на срок до 10 лет). Именно в отношении этой категории граждан снято пресловутое ограничение насчет 10 лет проживания (постоянной прописки) в Москве. Томиться в ожидании придется, скорее всего, от 2 до 5 лет.

Нормы постановки на учет принципиально не изменились – в качестве базовой осталась величина в 10 кв. м общей площади квартиры на человека. Жильцы коммуналок, тяжелобольные лица и две семьи в смежных комнатах или в однокомнатной квартире имеют льготу до 15

¹ Закон города Москвы № 29-ЗГ от 14.06.2006 г. «Об обеспечении прав жителей Москвы на жилые помещения» (в ред. от 02.07.2014 г.).

кв. м общей площади (подробнее об этом – см. следующий вопрос). Кроме того, очередниками могут стать наниматели некомфортного жилья – квартир гостиничного типа и ордерованных общежитий (без ограничения общей площади последних).

Также в новой редакции закона перекрыты различные лазейки, используемые ранее для постановки на учет граждан, имеющих право на льготы (см. ответы на следующие вопросы).



Помимо «общей очереди» (наша семья мыкается в ней уже 12 лет) существуют еще и льготные. Можно ли перейти в одну из них и как это сделать?

На практике работы жилотделов сложились три основных списка (очереди) лиц, претендующих на получение жилого помещения (в дальнейшем, после ввода в действие нового ЖК РФ, их останется две:

1. Внеочередники (см. таблицу 4.1.1).

Реально указанным категориям граждан жилье предоставляется в срок от трех месяцев до двух лет со дня заявления их прав (постановки на учет).

Таблица 4.1.1

ПЕРЕЧЕНЬ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН, ИМЕЮЩИХ ПРАВО НА ВНЕОЧЕРЕДНОЕ ПОЛУЧЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

Категория граждан	Ссылки на законодательство
Граждане, жилище которых в результате стихийного бедствия стало не пригодным для проживания	ст. 57 ЖК РФ; п. 25 постановления СМ РСФСР от 31.07.1984 г. № 335
Граждане, проживающие в жилых помещениях (жилых домах), признанных в установленном порядке аварийными или грозящими обвалом, если они занимают ее по договору социального найма	Закон № 29-3Г от 14.06.2006 г.
Граждане по окончании пребывания в государственном детском учреждении, у родственников, опекунов или попечителей, где они находились на воспитании, если им не может быть возвращена жилая площадь, откуда они выехали в детское учреждение, к родственникам, опекунам или попечителям	ст. 57 ЖК РФ; п. 25 постановления СМ РСФСР от 31.07.1984 г. № 335; п. 31 Положения о порядке постановки на учет в городе Москве; ст. 8 Закона «О дополнительных гарантиях по социальной защите детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» № 159-ФЗ
Граждане пожилого возраста и инвалиды, освободившие жилое помещение в связи с их помещением в стационарные учреждения социального обслуживания	ст. 12 Закона «О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов» от 17.05.95 г.
Лица, окончившие аспирантуру, клиническую ординатуру, высшие, средние специальные, профессионально-технические и иные учебные заведения, направляемые в порядке распределения на работу в сельскую местность, и члены их семей	ст. 57 ЖК РФ; постановление СМ РСФСР от 31.07.84 г. № 335
Работники, которые направляются в порядке распределения на работу в другую местность, и члены их семей	постановление СМ РСФСР от 31.07.81 г.
Граждане, утратившие право пользования жилым помещением вследствие незаконного осуждения при невозможности возврата ранее занимаемого ими жилого помещения (дом снесен или переоборудован в нежилой, после капитального ремонта жилое помещение, которое занимал гражданин, более не существует либо оно существенно уменьшено в размере, жилое помещение в установленном законом порядке предоставлено другому гражданину и т.п.)	постановление СМ РСФСР от 31.07.84 г. № 335
Дети-инвалиды, пребывающие в стационарных учреждениях, являющиеся сиротами, если индивидуальная программа реабилитации предусматривает возможность вести самостоятельный образ жизни	п. 31 Положения о порядке постановки на учет в городе Москве; ст. 17 Закона «О социальной защите инвалидов в РФ» № 181-ФЗ
Инвалиды ВОВ и инвалиды боевых действий на территориях других государств I группы	ст. 14 Закона «О ветеранах» № 5-ФЗ

2. Первоочередники (см. таблицу 4.1.2). В большинстве жилотделов для указанной категории лиц сложилась практика предоставления жилья «через одного» от простых очередников, чтобы не ущемлять интересы последних. Поэтому «первоочередники» получают положенное быстрее, но все равно через 1–6 лет после постановки на учет (данные по Москве). Однако с введением в действие с 01.03.2005 г. нового ЖК РФ (подробнее об этом см. главу 2.1) категория «первоочередников» исчезает в принципе: эти граждане будут поставлены в обычную очередь даже не по принципу «через одного», а в соответствии с датой постановки на учет, которая для бывших «первоочередников» будет, естественно, более поздней.

Таблица 4.1.2

ПЕРЕЧЕНЬ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН, ИМЕЮЩИХ ПРАВО НА ПЕРВООЧЕРЕДНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДЬЮ (до 01.03.2005)

Категория граждан	Ссылки на законодательство
Инвалиды ВОВ и семьи погибших или пропавших без вести воинов (партизан)	ст. 36 ЖК РСФСР; п. 23 постановления СМ РСФСР от 31.07.84 г. № 335
Инвалиды ВОВ и инвалиды боевых действий на территориях других государств	ст. 14 Закона «О ветеранах» № 5-ФЗ
Инвалиды труда I и II групп и инвалиды I и II групп из числа военнослужащих	ст. 36 ЖК РСФСР; п. 23 постановления СМ РСФСР от 31.07.84 г. № 335; п. 31 Положения о порядке постановки на учет в городе Москве № 356-ПП
Лица, пребывавшие в составе действующей армии в период Гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых операций по защите СССР, партизаны Гражданской и Великой Отечественной войн, а также другие лица, принимавшие участие в боевых операциях по защите СССР	ст. 36 ЖК РСФСР; п. 23 постановления СМ РСФСР от 31.07.84 г. № 335
Участники ВОВ	ст. 15 Закона «О ветеранах» № 5-ФЗ
Ветераны боевых действий на территориях других государств	ст. 16 Закона «О ветеранах» № 5-ФЗ
Герои Советского Союза, Герои Социалистического Труда, а также лица, награжденные орденами Славы Трудовой Славы, «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР» всех трех степеней; Герои СССР, Герои РФ, полные кавалеры ордена Славы	ст. 36 ЖК РСФСР; п. 23 постановления СМ РСФСР от 31.07.84 г. № 335; ст. 5 Закона РФ «О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы»

Категория граждан	Ссылки на законодательство
Семьям, имеющим в составе лиц, страдающих тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний (по заключению лечебных учреждений, органов социальной защиты или ВТЭК), перечисленных в списке заболеваний, утверждаемом в установленном законодательством порядке	ст. 36 ЖК РСФСР; п. 23 постановления СМ РСФСР от 31.07.84 г. № 335; п. 31 Положения о порядке постановки на учет в городе Москве; список заболеваний, дающих право лицам, страдающим этими заболеваниями, на первоочередное получение жилой площади (приложение № 1 к приказу МЗ СССР от 28.03.83 г. № 330)
Семьи лиц, погибших или пропавших без вести при исполнении государственных или общественных обязанностей, выполнении долга гражданина СССР по спасению человеческой жизни, по охране социалистической собственности и правопорядка либо погибших на производстве в результате несчастного случая	ст. 36 ЖК РСФСР; п. 23 постановления СМ РСФСР от 31.07.84 г. № 335; п. 31 Положения о порядке постановки на учет в городе Москве
Члены семей погибших (умерших) или пропавших без вести инвалидов войны, участников Великой Отечественной войны и ветеранов боевых действий на территориях других государств	ст. 21 Закона «О ветеранах» № 5-ФЗ
Рабочие и служащие, длительное время добросовестно проработавшие в сфере производства	ст. 36 ЖК РСФСР; п. 23 постановления СМ РСФСР от 31.07.84 г. № 335
Матери, которым присвоено звание «Мать-героиня», многодетные семьи (имеющие трех и более детей) и одинокие матери	ст. 36 ЖК РСФСР; п. 23 постановления СМ РСФСР от 31.07.84 г. № 335
Семьи при рождении близнецов	ст. 36 ЖК РСФСР; п. 23 постановления СМ РСФСР от 31.07.84 г. № 335
Учителя и другие педагогические работники общеобразовательных школ и профессионально-технических учебных заведений; педагогические работники образовательных учреждений	ст. 36 ЖК РСФСР; Закон РФ «Об образовании» от 10.07.92 г.
Все категории работников образования, культуры, здравоохранения и правоохранительных органов в сельской местности	Закон «О социальном развитии села» от 21.12.90 г.
Реабилитированные жертвы политических репрессий и проживающие с ними лица, утратившие жилую площадь в городе Москве в результате репрессий и избравшие местом постоянного жительства город Москву, а также граждане, утратившие право пользования жильем помещением в городе Москве вследствие незаконного осуждения, при невозможности возврата ранее занимаемого ими жилого помещения; реабилитированные лица и члены их семей	п. 31 Положения о порядке постановки на учет в городе Москве; ст. 16 Закона «О реабилитации жертв политических репрессий» № 419-ФЗ от 03.05.94 г.

Категория граждан	Ссылки на законодательство
Лица, работавшие на предприятиях, в учреждениях и организациях города Ленинграда в период блокады с 8 сентября 1941 года по 27 января 1944 года и награжденные медалью «За оборону Ленинграда», и лица, награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда»	ст. 18 Закона «О ветеранах» № 5-ФЗ
Прокуроры и следователи	п. 6 ст. 44 Закона «О прокуратуре» от 17.11.95 г.
Военнослужащие, проходившие военную службу по контракту на территориях государств Закавказья, Прибалтики и Республики Таджикистан, по прибытии из указанных государств	ст. 5 Закона «О дополнительных гарантиях и компенсациях военнослужащим, проходящим военную службу на территориях государств Закавказья, Прибалтики и Республики Таджикистан, а также выполняющим задачи в условиях чрезвычайного положения и при вооруженных конфликтах» от 21.07.93 г.
Нетрудоспособные граждане, переселяющиеся на жилую площадь близких родственников (родителей, детей, внуков, родных братьев, сестер) в качестве членов семьи для совместного проживания, если в результате переселения возникает необходимость в улучшении жилищных условий в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации	ст. 17 Закона от 15.05.1991 г. «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС»
Сотрудники полиции	ст. 30 Закона «О полиции» от 18.04.91 г.
Должностные лица таможенных органов	ст. 434 ТК РФ
Пенсионеры и другие граждане, проработавшие в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях не менее 10 лет и потерявшие работу в связи с прекращением деятельности предприятий и ликвидацией поселков	Указ Президента РФ от 23.05.96 г. № 757
Примечания: 1. Официальная информация предоставлена ДМЖ и ЖП г. Москвы (в настоящее время — Департамент имущества); 2. С 01.03.2005 г. право первоочередного представления жилой площади отменяется.	


Таблица 4.1.3
ПЕРЕЧЕНЬ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН, ИМЕЮЩИХ ПРАВО НА ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ ЖИЛПЛОЩАДЬ

Категория граждан	Ссылки на законодательство
Лица, страдающие болезнями, указанными в соответствующем перечне	п. 1 постановления ВЦИК и СНК РСФСР от 28.02.30 г.
Инвалиды в соответствии с перечнем заболеваний, утверждаемым Правительством РФ	ст. 17 Закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» от 20.07.95 г.; постановление Правительства РФ от 26.02.96 г.

Категория граждан	Ссылки на законодательство
Работники государственных учреждений и предприятий, которые занимают ответственные должности, связанные с постоянной работой на дому	пп. б) п. 1 постановления ВЦИК и СНК РСФСР от 28.02.30 г.
Лица офицерского состава в звании полковника и выше	п. 7 ст. 15 Закона «О статусе военнослужащих» от 22.01.93 г.; пп. в) п. 1 постановления ВЦИК и СНК РСФСР от 28.02.30 г.
Заслуженные деятели науки, искусства и техники	пп. д) п. 1 постановления ВЦИК и СНК РСФСР от 28.02.30 г.
Народные и заслуженные артисты РФ и СССР	пп. е) п. 1 постановления ВЦИК и СНК РСФСР от 28.02.30 г.
Изобретатели, заслуженные изобретатели РСФСР, СССР, РФ	пп. з) п. 1 постановления ВЦИК и СНК РСФСР от 28.02.30 г.
Члены коллегии адвокатов, выполняющие на дому общественную работу по заданиям юридических консультаций	пп. м) п. 1 постановления ВЦИК и СНК РСФСР от 28.02.30 г.
Врачи, практикующие на дому	пп. н) п. 1 постановления ВЦИК и СНК РСФСР от 28.02.30 г.
Персональные пенсионеры	пп. о) п. 1 постановления ВЦИК и СНК РСФСР от 28.02.30 г.
Научные работники: научные работники, являющиеся членами секций научных работников, и аспиранты при вузах и научно-исследовательских учреждениях	п. 2 постановления ВЦИК и СНК РСФСР от 20.08.33 г.; пп. и) п. 1 постановления ВЦИК и СНК РСФСР от 28.02.30 г.
Писатели, состоящие членами Союзов писателей	п. 1 постановления ВЦИК и СНК РСФСР от 20.09.33 г.
Композиторы, являющиеся членами Союзов композиторов	п. 1 постановления ВЦИК и СНК РСФСР от 20.11.33 г.
Художники и скульпторы, являющиеся членами Союзов художников и скульпторов	п. 1 постановления ВЦИК и СНК РСФСР от 01.04.35 г.
Кинодраматурги и кинорежиссеры — члены Союза кинематографистов СССР и РФ	постановление СН РСФСР от 12.02.70 г.
Чернобыльцы, т.е. граждане, получившие или перенесшие лучевую болезнь и другие заболевания, связанные с радиационным воздействием вследствие чернобыльской катастрофы (из числа категорий граждан, указанных в ст. 13 Закона от 18.06.92 г.)	ст. 14 Закона «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» от 18.06.92 г.
Полные кавалеры ордена Славы, Герои Советского Союза, России, Герои Социалистического Труда	ст. 5 Закона «О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы» от 15.01.93 г.
Судьи	п. 3 ст. 19 Закона «О статусе судей в РФ» от 26.06.1992 г.
Прокуроры и следователи	ч. 2 п. 6 ст. 44 Закона «О прокуратуре» от 17.11.95 г.

3. Прочие очередники. Как уже говорилось в вопросе 4.1.1, ожидание квартиры указанной категории граждан, если они отказываются частично оплачивать свое будущее жилье, растягивается на 15–20 лет (в Москве очередь существует с 1989 г., а в отдельных регионах РФ – с 1978 г.).

На практике иногда встречается документальная симуляция заболеваний (психических или соматических), дающих на это право. Однако на страже интересов государства стоят бюро МСЭ (бывшие ВТЭК) при муниципальных органах власти, которые проверяют «мнимых больных». Даже получение соответствующего заключения не дает гарантии более быстрого получения квартиры, тем более его надо ежегодно обновлять..

 В официальных документах часто встречаются разные площади жилого помещения – общая, жилая, строительная, эксплуатационная, а также имеются ссылки на всевозможные нормы, такие как санитарная, социальная, вселения в общежитие, ученая, предоставления. Разъясните, пожалуйста, суть этих терминов.


Давайте сначала разберемся с площадями: самое широкое понятие – площадь жилого помещения, которая включает в себя общую площадь (о ней ниже) и вспомогательную, к которой относятся балконы, лоджии, террасы, элементы эксплуатируемой кровли и другие летние (сезонные) помещения (согласно ст. 15 ЖК РФ таковые в общую площадь не входят). Последнее понятие, наиболее часто используемое в законодательстве, включает в себя жилую площадь, а также сумму подсобных помещений, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, неразрывно связанных с проживанием, – кухонь, передних, коридоров, холлов, ванных, туалетов, сантехкабин, кладовых, встроенных шкафов, внутриквартирных мусоропроводных камер и т. д. В общую площадь, как уже говорилось выше, не включаются вспомогательная площадь квартир, а также общедомовые места коллективного пользования – лестничные клетки, тамбуры, лифтовые холлы, общие коридоры, вестибюли, включая и нежилые помещения на первых этажах, чердаках, подвалах и полуподвалах. При замере общей площади квартиры каждое помещение из указанных выше, включая и жилые, измеряется, «как есть», т. е. с учетом физической толщины стен (перегородок), и такая площадь иногда еще называется общей эксплуатационной (именно с нее и начисляется в дальнейшем квартплата), в отличие от общей строительной, которая представляет собой площадь пространства, занимаемого квартирой, без учета внутренних перегородок, но с учетом половины толщины внешней и ограждающих стен (по осям). Вполне естественно, что строительная площадь всегда (в среднем на 2–4 %) больше эксплуатационной, что часто используется недобросовестными застройщиками (см. главу 3.12 третьей книги нашей серии). Следует также иметь в виду, что в статье 16 ЖК РФ дана немного другая трактовка этих понятий: вместо «жилого помещения» используется термин «квартира» как структурно обособленное помещение в многоквартирном доме (МКД), состоящее из одной или нескольких жилых комнат, а также помещений вспомогательного использования, которые включают в себя балконы и лоджии.

Теперь давайте подробнее разберемся с нормами площадей. В ЖК РСФСР таких существовало три (см. табл. 4.1.4), в новом ЖК РФ – осталось столько же, только они стали называться по-другому. При этом норма общежития (бывшая санитарная) установлена в ст. 105 ЖК РФ единой, учетные же нормы и нормы предоставления определяются согласно ст. 50 ЖК РФ субъектами Федерации (в табл. 4.1.4 они приведены для Москвы и Подмосковья).

Таблица 4.1.4.

ЖИЛИЩНЫЕ НОРМЫ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РФ (до 01.03.2005 г. – РСФСР)

Наименование	РФ	РСФСР	где используется (использовалась)
1. Общежития	6 жил	6 жил (санитарная)	При предоставлении мест в общежитиях, выслелени за неуплату из муниципальных квартир
2. Предоставления*	33 – 1 чел., 42 – 2 чел., 3х18 общей	–	При предоставлении жилых помещений по ДСН, в т.ч. после сноса и реконструкции
3. Учетная*	10 об – отд. кв. 15 об – комм. кв.	5 жил – мун. кв.** 7 жил – вед. кв.	При постановке на жилищный учет
4. Социальная	–	12 жил/18 об	При предоставлении жилых помещений до 1992 г. включительно
Примечания:	* – указанные нормы устанавливаются субъектом Федерации (для каждого региона своей); ** – в 1992–2004 гг. учетная норма по ЖК РСФСР была такая же, как и в дальнейшем в ЖК РФ.		

 Слышали, что теперь (после введения в действие нового ЖК РФ – прим. авт.), чтобы встать в очередь на получение бесплатного жилья, надо числиться малоимущими. А какие доходы позволяют признать гражданина (семью) таковым? А если в собственности есть другое имущество, как будет определяться его стоимость? Проживаем в Москве.

С 1 июля 2006 года в Москве введен новый порядок постановки граждан на учёт в качестве нуждающихся в жилых помещениях по договору социального найма.

Постановка на учет на предоставление бесплатно жилых помещений (квартиры или комнаты) будет осуществляться при соблюдении двух условий:

1) отсутствие жилья или обеспечение жильем менее нормы, установленной законодательством;

2) признание граждан, нуждающихся в жилье, малоимущими.

Это новое требование, введенное Жилищным кодексом РФ с 01.03.2005 г. и Москве, как и другим регионам РФ, после принятия ЖК РФ необходимо было привести свое законодательство в соответствие с федеральным.

25 января 2006 года был принят Закон города Москвы № 7-ЗГ². Постановлением Правительства Москвы № 362-ПП³ определено, что признавать граждан малоимущими будут органы социальной защиты. Процедура постановки на учет состоит из двух этапов.

Первый этап. Москвичи обращаются в МФЦ (центр «Мои Документы») по месту своего жительства. Заполняют бланк заявления о признании малоимущими с указанием данных всех членов семьи. Далее предоставляются документы о своих доходах и стоимости имущества. Управление социальной защиты, произведя подсчет доходов, выносит решение о признании малоимущими (или об отказе в этом).

Второй этап. Заявитель и члены его семьи, в отношении которых принято решение о признании их малоимущими, в течение года после вынесения решения могут обратиться в управу своего района за постановкой на очередь (дополнительно предоставив требуемые документы). Глава управы, в соответствии с требованиями жилищного законодательства (определенное количество метров на каждого члена семьи (см. предыдущий вопрос); определенное число лет (не менее 10) проживания в Москве и т. д.), принимает решение о постановке граждан на учет в качестве нуждающихся в жилье.

Вышеуказанными нормативными актами предусмотрено, что малоимущими граждане признаются в составе семьи. Если речь идет об отдельной (некоммунальной) квартире, то учитываются все лица, постоянно зарегистрированные (прописанные) в ней. При этом супруг и несовершеннолетние дети, числятся в составе семьи даже и в том случае, если они проживают по другому адресу.

² Закон города Москвы № 7-ЗГ от 25.01.2006 г. «О порядке признания жителей города Москвы малоимущими...».

³ Постановление Правительства Москвы № 362-ПП от 06.06.2006 г. «О мерах по реализации Закона г. Москвы № 7-ЗГ».

Малоимущими признаются те москвичи, доходы которых не позволяют им за период ожидания в очереди (в настоящее время – 20 лет) самостоятельно приобрести жилье по действующим нормам предоставления (1 чел. – 33 м², 2 чел. – 42 м², три и более – по 18 м² общей площади на каждого. Размер ежемесячного дохода семьи для такого признания зависит от нескольких факторов: величины прожиточного минимума (эта цифра устанавливается нормативными актами г. Москвы и составляет в 4 квартале 2015 г. 14 300 руб.); стоимости имущества, имеющегося в собственности граждан (земельные участки, дачные домики, гаражи, автомобили, ценные бумаги); правового статуса нынешней квартиры (социальный наем или частная), а также способа приобретения имеющегося жилья в собственность: безвозмездно (приватизация, дарение, наследование) или возмездно (купля-продажа, мена, рента). Причем доходы (зарплата, пенсии, пособия) считаются за два календарных года перед годом обращения с заявлением. Недвижимое имущество учитывается по кадастровой стоимости, а все иное (автомобили, ценные бумаги) – по рыночной.

Естественно, что передача недостоверных и явно заниженных данных автоматически влечет отказ от предоставления статуса малоимущего или даже исключение из очереди, если указанные факты вскрылись позднее.

Блиц



Семья из четырех человек, проживаем в коммуналке, комната муниципальная, стоим на учете с 2009 года. Хотим совершить обмен на комнату в другом районе (вопрос из Москвы. – Прим. авт.). Не снимут ли в этом случае нас с учета?

Нет, не снимут. Если вы переедете в комнату в пределах своего административного округа, даже не придется переоформлять учетное дело.

Стоим на учете с 1999 года (сейчас шесть человек: мои родители, брат, супруг и наш ребенок). Если мы получим на троих квартиру по программе «Молодая семья», снимут ли моих родителей с очереди? Сейчас двухкомнатная квартира 45 кв. м, город Звенигород Московской области.

Чтобы ответить на ваш вопрос, надо знать площадь новой квартиры, предоставленной по программе «МС». Если суммарная площадь двух квартир будет менее нормы предоставления (для Московской области это 18 кв. м общей площади на человека), то не снимут.

Очередники 2006 года. Нам предлагают квартиру по договору коммерческого найма в бездотационном жилом доме. Если согласимся – нас снимут с учета?

Нет, не снимут; точнее говоря, только по вашему заявлению, которое подписывать, конечно, не следует.

Какой срок проживания сейчас используется в Москве для постановки на учет – пять или десять лет?

Для постановки – десять. Пятилетний срок действует в отношении сделок с недвижимым имуществом, повлекших ухудшение жилищных условий заявителей.

Стоим в очереди с 2003 года, еще по старым правилам. Старшего сына приговорили к лишению свободы на восемь лет. Не снимут ли нас (и его в частности) с очереди?

Нет, не снимут. С 1995 года лица, находящиеся в местах лишения свободы, сохраняют право пользования жилым помещением и все соответствующие этому льготы.

Глава 4.2. Социальный наем



В нашем жилотделе (г. Моршанск Тамбовской обл. – прим. авт.) творятся странные вещи: всех квартиросъемщиков по графику приглашают в контору заключить «договор социального найма» в письменном виде. На каком основании? Не приведет ли это к банальному повышению квартплаты?

Ничего «странного» в действиях жилотдела нет. Согласно ст. 672 ГК РФ, введенного в действие с 1.03.96 г., взаимоотношения между квартиросъемщиком и наймодателем в лице жилищных органов городских администраций регулируются договором социального найма (ДСН), который составляется в простой письменной форме (нотариального удостоверения не требует). Согласно ст. 60–70 нового ЖК РФ этот договор является бессрочным и подробно регламентирует права и обязанности сторон: квартиросъемщика (нанимателя) и муниципалитета (наймодателя). В тексте обязательно должен быть пункт, что жилплощадь (квартира, комната, несколько комнат) предоставляется жильцам за доступную лимитированную квартплату, а в случае тяжелого материального положения граждане имеют право на коммунальные субсидии (см. главу 4.5) по оплате соответствующего жилья.

Кроме того, в ДСН должно быть отражено ранее существовавшее правило о равенстве всех совершеннолетних жильцов квартиры перед наймодателем. На практике это означает, что ответственный наниматель, на чье имя оформляется договор, по которому граждане заняли жилплощадь, не имеет никаких дополнительных прав по пользованию указанным помещением, а все совершеннолетние жильцы несут одинаковую (солидарную) ответственность.

На размер начисляемой квартплаты (и ее рост) заключение договора социального найма никак не влияет.

В ныне действующем Жилищном кодексе (ЖК РФ, подробнее см. главу 2.1 второй книги нашей серии) вопросы, посвященные ДСН, выделены в отдельную главу, и заключать его в устной форме, т. е. просто получить ордер, в том числе и обменный, уже нельзя.



Кого из родственников наниматель муниципальной квартиры может вселить к себе на жилплощадь? Я хотел внука, мне отказали.

Круг лиц, являющихся членами семьи нанимателя, определен в статье 69 ЖК РФ. К ним относятся:

- а) супруг, а также дети и родители данного нанимателя, проживающие совместно с ним;
- б) другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство.

К другим родственникам при этом могут быть отнесены любые родственники как самого нанимателя, так и членов его семьи независимо от степени родства как по восходящей, так и по нисходящей линии (в нашем случае и внуки).

При определении круга лиц, относящихся к нетрудоспособным иждивенцам, необходимо руководствоваться пунктами 2 и 3 статьи 9 Федерального закона от 17 декабря 2001 года № 173-ФЗ⁴, содержащими перечень нетрудоспособных лиц, а также понятие нахождения лица на иждивении.

Под ведением общего хозяйства, являющимся обязательным условием признания членами семьи нанимателя других родственников и нетрудоспособных иждивенцев, следует, в

⁴ Федеральный закон № 176-ФЗ от 17.12.2001 г. «О трудовых пенсиях в Российской Федерации» (в ред. от 19.11.2015 г.).

частности, понимать наличие у нанимателя и указанных лиц совместного бюджета, общих расходов на приобретение продуктов питания, имущества для совместного пользования и т. п.

Для признания других родственников и нетрудоспособных иждивенцев членами семьи нанимателя требуется также выяснить содержание волеизъявления нанимателя (других членов его семьи) в отношении их вселения в жилое помещение: вселялись ли они для проживания в жилом помещении как члены семьи нанимателя или жилое помещение предоставлено им для проживания по иным основаниям (договор поднайма, временные жильцы). В случае спора факт вселения лица в качестве члена семьи нанимателя либо по иному основанию может быть подтвержден любыми доказательствами (статья 55 Гражданского процессуального кодекса РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 69 ЖК РФ членами семьи нанимателя, кроме перечисленных выше категорий граждан, могут быть признаны и иные лица, но лишь в исключительных случаях и только в судебном порядке. Решая вопрос о возможности признания иных лиц членами семьи нанимателя, необходимо исходить из того, были ли эти лица вселены в жилое помещение в качестве членов семьи нанимателя или в ином качестве, вели ли они с нанимателем общее хозяйство, в течение какого времени они проживают в жилом помещении, имеют ли они право на другое жилое помещение и не утрачено ли ими такое право.

Члены семьи нанимателя имеют, в частности, следующие права: бессрочно пользоваться жилым помещением (часть 2 статьи 60 ЖК РФ); сохранять право пользования жилым помещением в случае временного отсутствия (статья 71 ЖК РФ); участвовать в решении вопросов: переустройства и перепланировки жилого помещения (пункт 5 части 2 статьи 26 ЖК РФ), вселения в установленном порядке в жилое помещение других лиц (статья 70 ЖК РФ), обмена жилого помещения (статья 72 ЖК РФ), сдачи жилого помещения в поднаем (статья 76 ЖК РФ), вселения временных жильцов (статья 80 ЖК РФ), переселения в жилое помещение меньшего размера (статья 81 ЖК РФ), изменения договора социального найма (статья 82 ЖК РФ), расторжения договора социального найма (часть 2 статьи 83 ЖК РФ).

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма (обязательства по сохранности жилого помещения и поддержанию его в надлежащем состоянии, по текущему ремонту жилого помещения, по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги (часть 3 статьи 67 ЖК РФ)).

Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

Наниматель с согласия в письменной форме совершеннолетних членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих, вправе вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, своих детей и родителей или с согласия наймодателя (муниципалитета) – других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи.

Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласия остальных членов семьи нанимателя и согласия наймодателя. Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой изменение соответствующего договора социального найма жилого помещения в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи нанимателя.

При разрешении споров о признании нанимателя, члена семьи нанимателя или бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения утратившими право пользования жилым помещением по договору социального найма вследствие их постоянного отсутствия в жилом помещении по причине выезда из него суды должны выяснить: по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилом помещении, носит ли его выезд из жилого помещения вынужденный характер (конфликтные отношения в семье, расторжение брака) или добровольный, временный (работа, обучение, лечение и т. п.) или постоянный (вывез свои вещи, переехал в другой населенный пункт, вступил в новый брак и проживает с новой семьей в другом жилом помещении и т. п.), не чинились ли ему препятствия в пользовании жилым помещением со стороны других лиц, проживающих в нем, приобрел ли ответчик право пользования другим жилым помещением в новом месте жительства, исполняет ли он обязанности по договору в части оплаты жилого помещения и коммунальных услуг и др. (пункт 32 Постановления № 14).

При установлении судом обстоятельств, свидетельствующих о добровольном выезде ответчика из жилого помещения в другое место жительства и об отсутствии препятствий в пользовании жилым помещением, а также о его отказе в одностороннем порядке от прав и обязанностей по договору социального найма иск о признании его утратившим право на жилое помещение подлежит удовлетворению на основании части 3 статьи 83 ЖК РФ в связи с расторжением ответчиком в отношении себя договора социального найма.

Отсутствие же у гражданина, добровольно выехавшего из жилого помещения в другое место жительства, в новом месте жительства права пользования жилым помещением по договору социального найма или права собственности на жилое помещение само по себе не может являться основанием для признания отсутствия этого гражданина в спорном жилом помещении временным, поскольку согласно части 2 статьи 1 ЖК РФ граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права. Намерение гражданина отказаться от пользования жилым помещением по договору социального найма может подтверждаться различными доказательствами, в том числе и определенными действиями, в совокупности свидетельствующими о таком волеизъявлении гражданина как стороны в договоре найма жилого помещения.



Что такое некоммерческий наем и чем он отличается от социального?

После 2005 года, когда был принят ныне действующий Жилищный кодекс Российской Федерации, квартирная очередь практически остановилась, а «новые» очередники, чтобы получить бесплатное жилье, должны быть вдобавок признаны малоимущими. Таким образом, «просто нуждающиеся» граждане могли решить свои жилищные проблемы только на коммерческой основе (пусть даже с льготами), что большинству не по силам.

Данную проблему власти пытаются решить при помощи нового института некоммерческого найма, основные положения которого зафиксированы в законе 217-ФЗ⁵.

На квартиры по этой программе могут претендовать очередники, малоимущими не являющиеся, однако имеющие доход не выше определенных пределов, установленных в каждом субъекте Федерации (фигурально выражаясь, люди, которые не могут позволить себе взносы по социальной ипотеке). Договор некоммерческого найма заключается на срок до 10 лет и может быть продлен, если наниматель и его семья не перестали соответствовать критериям нуждаемости в жилье. При этом их права по сравнению с соцнаймом сильно урезаны: отсутствует право на приватизацию, поднаем, обмен, установлены более жесткие критерии расторжения по инициативе наймодателя (муниципалитета).

⁵ Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 217-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в ЖР РФ в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений...»

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.