



# Право на жилище: вопросы и ответы

Актуальное пособие для детей-сирот,  
детей, оставшихся без попечения родителей,  
а также лиц из их числа

Уполномоченный по правам ребенка  
в Пермском крае

Пермь 2010



## Дорогой друг!

Сейчас ты находишься в ситуации, когда верный выбор сделать трудно, ведь любой наш выбор — это всегда ответственность перед собой и перед окружающими. От того, насколько взвешенным, обдуманым окажется твой выбор, будет зависеть твое положение в обществе сверстников и взрослых, отношение к тебе с их стороны.

Брошюра, которую ты держишь в руках, не учебник и не сборник наставлений. Это брошюра-друг и помощник в тех ситуациях, с которыми тебе, возможно, придется столкнуться в жизни при решении жилищных вопросов.

Брошюра построена по принципу вопросов, которые задают твои сверстники, и ответов на них. Постарайся прислушаться к тому, что тебе советуют сделать, чтобы не стать жертвой обмана, провокатором конфликтов и, справедливо защищая свои права, достичь желаемого результата.

Помни: в любых ситуациях ты должен вести себя достойно, справедливо и уважать закон.

Надеюсь, что наши советы помогут тебе в той или иной ситуации сделать свой выбор, о котором не придется сожалеть ни тебе самому, ни окружающим тебя людям.

**Твой Павел Миков,  
Уполномоченный по правам ребенка  
в Пермском крае**



## Если жилье закреплено...

**Вы являетесь собственником квартиры. Друзья (родственники) просят вас зарегистрировать (прописать) их в вашей приватизированной квартире.**

**Что вас ожидает, если вы их регистрируете, и кто будет собственником квартиры?**

**Что еще вам необходимо знать по этому вопросу?**

Если вы регистрируете в своей приватизированной квартире родственника (друга), то он будет иметь право пользоваться вашей квартирой наравне с вами, но собственником квартиры при этом не станет. Вы останетесь единоличным собственником квартиры.

Следует отметить, что, зарегистрировав (прописав) в своей квартире дополнительного жильца, вы увеличите свои расходы на коммунальные услуги, поскольку расходы на горячую и холодную воду, 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. 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 (газ и воду) вам придется оплачивать самостоятельно.





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 станут 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-либо 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 этого срока вы можете, при желании, продлить его еще на 6 месяцев, и количество таких продлений ничем 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 двух экземплярах (в качестве второго экземпляра может быть ксерокопия). Второй экземпляр остается у вас, на нем обязательно должны быть входящий номер, дата приема 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).

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 (город, село 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 услуг ЖКХ (жилищно-коммунального хозяйства), обслуживающего ваш жилой дом, и включает:

- расходы на отопление квартиры;
- расходы по обслуживанию водопровода (холодная вода);
- стоимость подачи горячей воды в домах с центральным горячим водоснабжением;
- стоимость потребляемой электроэнергии и газа;
- стоимость обслуживания лифта (если в доме имеется лифт);





- стоимость бытового обслуживания (вывоз мусора и др.);
- ежемесячные отчисления на ремонт жилого фонда (здесь имеется в виду не ремонт вашей квартиры, а ремонт подъезда, крыши и фасада здания);
- стоимость 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 потребленного газа, воды и электричества 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 после получения соответствующей квитанции из налоговой инспекции.

## **Что будет, если не платить за квартиру из-за постоянной нехватки денег?**

С момента вселения вас в закрепленное жилье (или полученное по договору социального найма) вы обязаны самостоятельно, на общих основаниях платить за квартиру. Нехватка денег не является основанием для неуплаты 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. Жилье, полученное вами по договору социального найма, также не освобождает вас от платы 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 бла-



гоустроенное 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, а расходы на оплату жилья и коммунальных услуг превышают 22% от совокупного дохода, то вы имеете право на получение субсидии по оплате коммунальных услуг. Если вы проживаете в квартире не один, необходимо иметь в виду, что при оформлении субсидии учитывается общий доход всех проживающих в данной квартире лиц. Для оформления субсидии вам необходимо обратиться в территориальное управление министерства социального развития Пермского края, где вы проживаете. 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 риелторов. Имея «своих» людей, они стараются отслеживать жилье, владельцы которого имеют значительную задолженность 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 жиль-





ем 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), а договор мены, то есть 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 недействительной, 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 приобрести последние печатные издания, где размещаются предложения по продаже-покупке жилья, и самостоятельно обзвонить заинтересовавшие вас предложения. Помните, чем глубже вы изучите информацию по данному вопросу (стоимость такого же, как у вас, жилья, 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 (вымогательство, мошенничество, убийства). Поэтому рекомендуем при малейшем подозрении на то, что у вас пытаются обманым путем отобрать квартиру, или, более того, существует угроза вашей жизни, обращаться 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 у Уполномоченного по правам ребенка в Пермском крае.





## **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 занимается ваш опекун (приемный родитель, администрация учреждения, где вы проживаете или обучаетесь), который оформляет вам все необходимые документы для приватизации квартиры и хранит их у себя до достижения вами 18 лет.

Приватизированное жилье вы можете продать, подарить, сдать 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 не придется.

Владея приватизированным жильем, 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) дает 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 жилым 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 и в которой проживают ваши родственники. Препятствуя вам, они допускают грубое нарушение действующего российского законодательства. Ваши действия в таком случае должны быть следующими.

Обратитесь в органы опеки и попечительства с просьбой вмешаться в данный конфликт.

Напишите в районную прокуратуру по месту нахождения жилья заявление 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.

Ведите 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 аргументированно. 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 нанесен 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 — одна из самых серьезных социальных проблем в Российской Федерации. Если вы имеете в собственности жилье, то продавать его нужно только в самом крайнем случае и только при условии, что вы сразу же после продажи покупаете новое жилье, то есть 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 зарегистрируют, 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 — вы приобретаете статус бездомного со всеми вытекающими последствиями.

Статус бездомного в российском законодательстве практически не регламентирован, и становясь бездомным, вы фактически выпадаете из правового поля и лишаетесь большей части своих прав. Без регистрации (прописки) вам будет сложно устроиться на хорошую работу, так как 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 весьма 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 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 не просто.

Существует также большой риск столкнуться с квартирными мошенниками и вымогателями, причем это могут быть не только частные лица, но и недобросовестные риелторские компании. Их действия чаще всего направлены на социально незащищенные слои населения: пенсионеров, детей, оставшихся без попечения родителей, просто



одиноким людям. Поэтому при малейшем подозрении 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 следует обратиться в Главное управление Федеральной регистрационной службы по Пермскому краю (г. Пермь, ул. Ленина, 66, корпус 2). Адрес вашего районного отделения можно узнать в краевой регистрационной палате, в отделе опеки и попечительства.

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





## Если у вас нет закрепленного жилого помещения...

**Вы относитесь к числу детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и лицам из числа детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и за вами не закреплено жилое помещение.**

### Что делать в этом случае?

Если вы относитесь к числу детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, не имеете жилой площади (за вами не закреплено жилое помещение), то до достижения 18-летнего возраста ваш опекун или администрация учреждения, где вы обучались, обеспечивает постановку на регистрационный учет, то есть 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 учет как ребенка, оставшегося без попечения родителей.

С 18 лет для решения вашего жилищного вопроса вам необходимо самостоятельно обращаться в отдел по учету и распределению жилой площади администрации муниципального образования по месту постановки вас на первичный учет как ребенка, оставшегося без попечения родителей.

В ваших интересах как можно быстрее с того дня, когда вам исполнится 18 лет, начать заниматься выяснением вашего жилищного вопро-



са, так как чем раньше вы встанете на очередь, тем раньше получите квартиру.

**Я стою в очереди на получение жилья уже 5 лет.  
Администрация района отказывает мне в получении жилья.**

### **Что мне делать?**

Часть 1 ст. 8 ФЗ «О дополнительных гарантиях и социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» от 21.12.1996 г. № 159-ФЗ устанавливает, что дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также дети, находящиеся под опекой (попечительством), не имеющие закрепленного жилого помещения, обеспечиваются органами исполнительной власти жилой площадью вне очереди по месту жительства.

Необходимо обратиться в суд с иском о предоставлении жилого помещения по договору социального найма.

### **Как обратиться в суд?**

Очень часто для защиты прав человека приходится обращаться в суд. Судебная процедура позволяет защитить права человека цивилизованно. Однако при судебном разбирательстве необходимо придерживаться установленных законом канонов. Если вы решитесь действовать самостоятельно, вам необходимо с ними ознакомиться. В настоящей брошюре даны только самые первые, общие рекомендации.

Предлагаемая вашему вниманию методика касается только гражданских дел (жилищных, трудовых, семейных, имущественных споров и т. д.).

Для того чтобы обратиться в суд, необходимо грамотно составить исковое заявление. Оно подается в письменной форме, и в нем обязательно должны быть указаны:





### 1. Наименование суда, в который подается исковое заявление.

До обращения в суд вам необходимо выяснить, какой именно суд (какого района, города) будет рассматривать ваше дело. Иск предъявляется в суде по месту жительства ответчика, а к юридическому лицу — по месту нахождения органа или имущества.

### 2. Наименование истца и его адрес.

Если заявление подается в суд представителем, то указывается также наименование представителя и его адрес.

### 3. Наименование ответчика и его адрес.

Если ответчиков несколько, то указывается наименование других ответчиков и их адреса.

### 4. Далее излагаются обстоятельства, на которых вы основываете свои требования, и доказательства, которые их подтверждают.

### 5. Ваши требования.

Здесь необходимо указать нормы закона, на основании которых вы просите удовлетворить свой иск.

### 6. Цена иска, если он подлежит оценке.

Цена иска определяется: о взыскании денег — взыскиваемой суммой; об истребовании имущества — стоимостью имущества; в исках, состоящих из нескольких самостоятельных требований, — общей суммой всех требований и т. д. Указывается истцом. В случае явного несоответствия указанной цены действительной стоимости — определяется судьей.

### 7. Укажите перечень прилагаемых к заявлению документов (копии договоров, квитанции об оплате, акты обследований, медицинские справки, заключения экспертов и т. д.).





8. В конце заявления ставится дата и подпись.

Если в суд обратился ваш представитель, то к заявлению прилагается доверенность или иной документ, подтверждающий полномочия представителя.

9. Исковое заявление подается в суд с копиями по числу ответчиков.

До подачи искового заявления необходимо уплатить государственную пошлину. Платеж взимается в доход государства за совершение юридически значимых действий или выдачу документов. Судебные расходы потом могут быть возмещены проигравшей стороной. При увеличении исковых требований недостающая сумма пошлины доплачивается.

Уплаченная сумма подлежит возврату на основании определения суда или судьи не позднее одного года в случаях: переплаты, отказа в принятии заявления, оставления заявления без движения и т. д. Суд или судья, исходя из имущественного положения гражданина, вправе освободить, уменьшить, отсрочить или рассрочить уплату судебных расходов в доход государства. От уплаты пошлины освобождаются иски о взыскании заработной платы и других требований, вытекающих из трудовых отношений, о нарушении прав потребителей, о взыскании алиментов и иные.

## **В каком случае судья отказывает в принятии иска или оставляет иск без движения?**

Судья отказывает в принятии иска, если:

- дело не подлежит рассмотрению в суде;
- не соблюден порядок досудебного разрешения дела (например, дело по трудовому спору вначале, до подачи в суд, должно быть рассмотрено комиссией по трудовым спорам);
- по тому же делу уже есть судебное решение;





- дело неподсудно данному суду;
- заявление подано недееспособным лицом;
- если дело передано на разрешение третейского суда.

Исковое заявление остается без движения, если:

- оно подано с нарушением правил оформления исковых заявлений или без копий по числу ответчиков;
- оно не оплачено госпошлиной.

При отказе в приеме искового заявления или его оставлении без движения судья выносит определение, в котором обязан указать, какие меры должен принять истец для устранения причин отказа.

**За вами было закреплено жилье, но пока вы воспитывались в детском доме и/или в приемной семье, оно пришло в негодность (обвалилась крыша).**

**Что нужно сделать в этом случае?**

Сначала необходимо обратиться в администрацию города или района, где вы были выявлены как ребенок-сирота, и написать заявление о необходимости проведения обследования этого жилья.

В случае отказа в обследовании жилья комиссией вы можете обратиться в адрес начальника Государственной инспекции вневедомственного контроля Пермского края А. А. Лаврентьевой по адресу: г. Пермь, ул. Попова, 11.

Выедет специальная комиссия и составит акт о состоянии жилья. Если износ составит более 70%, то будет сделано заключение, что данное жилое помещение непригодно для проживания. И только после этого вы можете встать в общую очередь по улучшению жилищных условий.

Претендовать на жилье как сирота вы уже, к сожалению, не сможете.



## **Я слышал, что выпускники детских домов могут получить жилищный сертификат и приобрести себе жилье самостоятельно.**

### **Как я могу воспользоваться этой возможностью?**

Да, детям-сиротам, которых признали нуждающимися в жилье, предстоит испробовать на себе новый способ приобретения жилья — сертификаты.

Если раньше деньги перечислялись из краевого бюджета в муниципалитеты, которые предоставляли жилье выпускникам детских домов на условиях социального найма, то теперь дети-сироты могут получить сертификаты на приобретение жилья, чтобы самостоятельно его найти и купить.

Механизм предоставления жилья по договору социального найма при этом остается. То есть сегодня у муниципалитета есть возможность обеспечения ребенка жилым помещением либо по договору соцнайма, либо с помощью жилищного сертификата — по желанию ребенка. Эти механизмы будут действовать параллельно. Срок реализации сертификата — 9 месяцев.

Если же молодой человек не сможет реализовать сертификат, то по истечении 10 месяцев он обязан будет вернуть его в свой муниципалитет. В этом случае выпускник детского дома с учета нуждающихся в жилье не снимается.

Сертификат дает возможность приобрести жилье в любом населенном пункте Пермского края — без привязки к тому муниципалитету, где нуждающийся стоит на учете.

В каждой территории стоимость сертификата своя (она определяется исходя из утвержденной для каждого муниципального образования стоимости квадратного метра).





## Права и обязанности нанимателя жилого помещения

### Какие права и обязанности есть у меня как у нанимателя жилого помещения?

Согласно ст. 67 Жилищного кодекса РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право:

1. Вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц.

Вы можете вселить (зарегистрировать) в свою квартиру члена вашей семьи.

2. Сдавать жилое помещение в поднаем и получать за это денежные средства, предварительно оформив договор.

3. Разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов.

4. Осуществлять обмен или замену жилого помещения.

Продать, подарить дом, квартиру нельзя, так как это не ваша собственность.

5. Требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

Если вы нуждаетесь в проведении капитального ремонта, необходимо обратиться в Управляющую компанию и требовать проведения ремонта.



## Наниматель жилого помещения обязан:

1. Использовать жилое помещение по назначению.

Вы обязаны жить в квартире. Если по истечении шести месяцев вы не проживаете в жилом помещении без уважительной причины, то вы утрачиваете право пользования жилым помещением.

2. Обеспечить сохранность жилого помещения.
3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

Вы обязаны делать в квартире косметический ремонт, поддерживать в ней порядок.

4. Проводить текущий ремонт жилого помещения.
5. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги (квартплата) вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за месяцем предоставления коммунальных услуг. Например, квартплата за январь 2010 года вносится до 10 февраля 2010 года. Заплатить за квартиру можно на почте, в отделении Сбербанка, через автоматы и через банкомат путем списания средств с пластиковой карты. За просрочку начисляются проценты (пени). Если вы не платите за квартиру более шести месяцев без уважительной причины, вы можете быть выселены из жилого помещения по решению суда с предоставлением другого жилого помещения. Старайтесь не допускать задолженности по квартплате. Если сумма квартплаты очень велика по сравнению с вашим доходом, вы можете оформить субсидию в отделе социальной защиты.

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





## Права и обязанности собственника жилого помещения

### Какие права есть у меня как у собственника жилого помещения?

Согласно ст. 30 Жилищного кодекса России собственник жилого помещения обладает следующими правами:

1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с пределами его использования.

**Владеть** — значит иметь жилое помещение в собственности. Если вы собственник — это ваше жилое помещение, вы его хозяин. Собственность может быть еще и долевой, в этом случае вам принадлежит часть (доля) жилого помещения.

**Пользоваться** — значит жить в жилом помещении. При этом жить — это право, а не обязанность. Вы можете там и не проживать. Если собственник не проживает в жилом помещении, он не утрачивает права собственности.

**Распоряжаться** — значит иметь возможность определять дальнейшую судьбу жилого помещения. Вы можете его продать, обменять, подарить, совершать иные законные сделки с жилым помещением, завещать его.

2. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение или в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании. Вы можете сдавать в аренду жилое помещение за плату.



3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире. Вы обязаны ежемесячно до 10-го числа вносить квартплату. Если в течение шести месяцев без уважительной причины собственник не оплачивает коммунальные услуги, с него могут быть взысканы эти деньги по решению суда.

4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилым помещением, а также правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

### **Какие у меня имеются обязанности как у собственника жилого помещения?**

Вы обязаны поддерживать порядок в квартире, проводить ремонт. Ремонт в квартире будет проводиться за ваш счет, так как это ваша собственность.

Также вы обязаны содержать общее имущество собственников в многоквартирном доме — это плата за содержание лифта, уборку лестниц (все это входит в квартплату). Вы обязаны соблюдать права и законные интересы соседей: тихо себя вести в ночное время, не распивать спиртные напитки в местах общего пользования.





# Приложение 1

## Образец заявления о принятии на учет

В управление жилищных отношений администрации г. Перми проживающего(ей) по адресу: занимаемое жилое помещение (комната, квартира жилой/общей площадью, кв. м)

### Заявление о принятии на учет

В связи с (указать причины нуждаемости в жилом помещении: признание малоимущим; проживание в помещении, не отвечающем установленным для помещений требованиям; обеспеченность общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы; другие основания, дающие право на предоставление жилого помещения по договору социального найма, и т. д.) прошу принять меня на учет для получения жилого помещения на условиях социального найма.

### Состав семьи:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Родство	Дата рождения	С какого времени проживает по данному адресу	Примечание
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					





Я и члены моей семьи занимаем комнату (квартиру) жилой/общей площадью, кв. м по адресу: \_\_\_\_\_

Других жилых помещений я и члены семьи не имеем (имеем) (указать иные, кроме занимаемого, жилые помещения, в том числе принадлежащие на праве собственности).

За последние 5 лет я и члены моей семьи не совершали действий по намеренному ухудшению своих жилищных условий.

Я и члены моей семьи предупреждены, что будем сняты с учета в установленном порядке в случае утраты оснований, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, в том числе при выявлении изменений жилищной обеспеченности.

Я и члены моей семьи предупреждены, что будем сняты с учета в случае выявления сведений, не соответствующих указанным в заявлении, послужившим основанием для принятия на учет.

Я и члены моей семьи подтверждаем достоверность и полноту сведений, указанных в представленных документах.

Я и члены моей семьи даем согласие на проверку органами, осуществляющими принятие на учет, указанных в заявлении сведений.

К заявлению прилагаю следующие документы\*:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.

Подписи заявителя  
и всех совершеннолетних дееспособных членов семьи.

Дата





\*Перечень документов, прилагаемых к заявлению:

- паспорт или иной документ, удостоверяющий личность заявителя, для несовершеннолетних — свидетельство о рождении;
- документы, подтверждающие состав семьи (свидетельство о рождении, свидетельство о браке, решение об усыновлении (удочерении), судебное решение о признании членом семьи и т. п.);
- решение уполномоченного органа о признании гражданина малоимущим;
- документы, подтверждающие право быть признанным нуждающимся в жилом помещении, а именно: выписка из домовой книги или справка о совместно проживающих (зарегистрированных);
- документы, подтверждающие право пользования жилым помещением, занимаемым заявителем и членами его семьи (договор, ордер, решение о предоставлении жилого помещения и т. п.);
- выписка из технического паспорта БТИ с поэтажным планом (при наличии) и экспликацией;
- справка органов государственной регистрации о наличии или отсутствии жилых помещений на праве собственности по месту постоянного жительства членов семьи, представляемая каждым дееспособным членом семьи заявителя.



## Приложение 2

### **Образец искового заявления**

В Ленинский районный суд г. Перми

Истец: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Представитель истца (по доверенности): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ответчик: Администрация города Перми, находящаяся по адресу: 614000, г. Пермь, ул. Ленина, 23,

исковое заявление  
о предоставлении жилого помещения.

Я, ФИО, являюсь лицом из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Моя мать, ФИО, умерла (лишена родительских прав). Мой отец, ФИО, умер (лишен родительских прав).

С ... и до настоящего времени состою на учете по списку детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа в управлении жилищных отношений администрации города Перми в качестве нуждающегося в жилом помещении (на основании приказа от ... № ...).

Согласно статье 8 Федерального закона О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» от 21.12.1996 г. № 159-ФЗ: «дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также дети, находящиеся под опекой (попечительством), не имеющие закрепленного жилого помеще-





ния, после окончания пребывания в образовательном учреждении или учреждении социального обслуживания, а также в учреждениях всех видов профессионального образования, либо по окончании службы в рядах Вооруженных сил Российской Федерации, либо после возвращения из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы, обеспечиваются органами исполнительной власти по месту жительства вне очереди жилой площадью не ниже установленных социальных норм».

В соответствии со статьей 6 Закона Пермской области от 29.12.2004 г. № 1939-419 «О мерах по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»: «дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также дети, находящиеся под опекой (попечительством), не имеющие закрепленного жилого помещения, обеспечиваются органами исполнительной власти по месту жительства вне очереди жилой площадью в соответствии с федеральным законодательством и в порядке, установленном нормативным правовым актом губернатора».

Указом губернатора Пермской области от 22.06.2000 № 170 утверждены Правила учета детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа, нуждающихся в жилом помещении, в которых говорится также, что «дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей, в том числе дети, находящиеся под опекой (попечительством), лица из их числа (далее — дети-сироты), после окончания пребывания в образовательном учреждении или учреждении социального обслуживания, а также в учреждениях всех видов профессионального образования, либо после окончания службы в рядах Вооруженных сил Российской Федерации, либо после возвращения из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы, имеют право на внеочередное получение жилого помещения», «обязательным условием предоставления жилого помещения детям-сиротам является отсутствие закрепленного за ними жилого помещения».

Согласно части 2 статьи 9 Закона Пермского края от 14.07.2008 г. № 255-ПК «О предоставлении жилых помещений государственного жилищного фонда Пермского края по договорам социального найма»



«вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам из числа перечисленных в статье 1 настоящего Закона категорий, нуждающимся в жилых помещениях:

гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;

гражданам, страдающим одной из тяжелых форм хронических заболеваний, определенных Правительством Российской Федерации;

детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных или иных учреждениях, в том числе учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа, при прекращении опеки (попечительства), а также по окончании службы в Вооруженных силах Российской Федерации или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы;

лицам, указанным в пунктах 4, 5 статьи 1 настоящего Закона, в случае их назначения (поступления) на государственную должность Пермского края, государственную должность государственной гражданской службы Пермского края в порядке перевода либо при наличии оформленного в определяемом Правительством Пермского края порядке ходатайства о внеочередном предоставлении жилья и при включении в служебный контракт обязанности представителя нанимателя предоставить жилое помещение по договору социального найма».

На основании пункта 2 части 2 статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 8 Федерального закона от 21.12.1996 г. № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», статьи 6 Закона Пермской области от 29.2.2004 г. № 1939–419 «О мерах по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», Закона Пермского края от 14.07.2008 г. № 255-ПК «О предоставлении жилых





помещений государственного жилищного фонда Пермского края по договорам социального найма», статей 131, 132 ГК РФ

прошу:

1. Обязать ответчика предоставить мне, ФИО, отдельное благоустроенное жилое помещение по договору социального найма, отвечающее санитарным и техническим требованиям, находящееся в черте города Перми, во внеочередном порядке.

Приложения (все документы должны быть в количестве 2 экземпляров — оба отдаются в суд, один экземпляр судья направляет ответчику):

1. Квитанция об оплате государственной пошлины.
2. Копия искового заявления для ответчика в 2 экз.
3. Копия свидетельства о рождении в 2 экз.
4. Копия свидетельства о смерти отца (решения суда о лишении родительских прав) в 2 экз.
5. Копия свидетельства о смерти матери (решения суда о лишении родительских прав) в 2 экз.

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2010 г.

\_\_\_\_\_/ФИО/



## Информация о социально-правовом проекте «Жилищный вопрос: дети-сироты»

Проект «Жилищный вопрос: дети-сироты» ориентирован в направлении жилищно-правовой грамотности детей-сирот Пермского края. Своей целью мы ставим реальное повышение жилищно-правовой грамотности детей-сирот, поскольку ребенок, который уже завтра выходит из детского дома, абсолютно не готов к реалиям, правовым затруднениям, которые ждут его в самостоятельной жизни. У него появится жилье, и ему будет весьма сложно понять, что это не просто комфортные четыре стены и крыша над головой, а еще и совокупность прав и обязанностей, а также реальная ответственность.

В качестве ключевого направления своей проектной работы мы обозначили «повышение правовой грамотности детей-сирот в рамках адаптивного прикладного курса «Жилищное право для детей». В рамках проекта реализован целый комплекс мероприятий, в числе которых:

- 1) проведение курса занятий, направленных на передачу теоретических знаний и формирование практических умений, навыков и компетенций у детей-сирот как участников жилищных отношений;
- 2) создание методического комплекса по курсу жилищного просвещения для детей-сирот;
- 3) разработка, выпуск и распространение информационно-просветительских материалов по жилищно-правовым вопросам для детей-сирот.

Сегодня мы стремимся помочь детям-сиротам в правовых аспектах сложной жилищной сферы, дать им практические правовые навыки, помочь сделать их шаги осмысленными.

Брошюра разработана в рамках социально-правового проекта «Жилищный вопрос: дети-сироты» студентами четвертого курса отделения педагогической юриспруденции Пермского государственного педагогического университета М. В. Абрамовым, К. А. Караваевым, А. А. Кетовой, Я. И. Малюка, С. А. Скамьяновым, А. В. Ширяевой.

Сайт проекта: [www.dom-sirote.ucoz.com](http://www.dom-sirote.ucoz.com)



**Уполномоченный по правам ребенка  
в Пермском крае**

**614006, г. Пермь, ул. Ленина, 51, каб. 232  
тел. (342) 217-76-70  
факс (342) 235-14-57**

**[www.ombudsman.perm.ru](http://www.ombudsman.perm.ru)  
[ombudsman@permregion.ru](mailto:ombudsman@permregion.ru)**

Отпечатано в типографии  
ООО «Студия «ЗЭБРА».  
614990, г. Пермь, ул. Окулова, 80 (корпус «Телур»)  
Тел. (342) 239-08-39.  
Заказ № ???