Квартирный вопрос по-прежнему портит людей

Около двадцати тысяч квартир сдаются ежегодно в Екатеринбурге

Зачастую в квартире прописан один собственник, а проживает десяток квартиросъёмщиков. Как быть соседям, чтобы не платить баснословные суммы за общедомовое потребление, как заставить собственников платить налоги, как оформить договор и зарегистрироваться по месту проживания?
Ответы на эти и другие вопросы, касающиеся аренды жилья в Екатеринбурге, попыталась получить ведущая программы ЖКХ на ОТВ Ксения Телешова в ходе беседы в прямом эфире с гостем в студии – адвокатом Анастасией ПЛИС.

К. ТЕЛЕШОВА: Лето – жаркая пора с точки зрения квартиросъёмщиков: люди ищут квартиры для своих детей, которые переезжают в большой город для учёбы. Скажите, съёмное жильё в нашей стране – это проблема с юридической точки зрения?

А. ПЛИС: Это неурегулированная проблема. На сегодняшний день вопрос остаётся открытым, и мы сегодня попытаемся внести некоторую ясность.

К. ТЕЛЕШОВА: Первый вопрос от зрителей: могут ли человека лишить субсидии, если он в квартире не проживает и сдаёт эту квартиру?

А. ПЛИС: Субсидии у нас предоставляются определённым, установленным законом категориям граждан. Субсидии снижают плату за коммунальные услуги на 50%. После того, как произошла монетизация, данные деньги выплачиваются гражданам раз в месяц, и лишить их этой субсидии никто не может.

К. ТЕЛЕШОВА: Ещё вопрос: один из собственников сдаёт квартиру. В квартире крик, шум, жаловались участковому – реакции нет.

А. ПЛИС: Граждан, которые проживают без регистрации, могут оштрафовать за нарушение паспортного режима на основании статьи 19.15 кодекса Российской федерации. Нарушение паспортного режима влечёт за собой наложение штрафа от 1500 до 2500 рублей на гражданина, который проживает без регистрации, и от 2000 до 2500 рублей на собственника, который сдал это помещение и временно не зарегистрировал такого гражданина в данном жилье.

К. ТЕЛЕШОВА: Соседи могут как-то повлиять на тех, кто живёт рядом?

А. ПЛИС: Безусловно. Всё зависит от того, кто управляет этим домом. Если товарищество собственников жилья, то на общем собрании жильцов вопросы решаются голосованием. Если дом в ведении управляющей компании, то назначается старший по подъезду или по дому. Также можно обращаться к участковому, если нарушаются какие-то правила или в прокуратуру.

К. ТЕЛЕШОВА: Такой вопрос: если договор составлен, всё зарегистрировано, но соседи всё равно не согласны с тем, что квартира постоянно сдаётся, могут ли они повлиять на ситуацию?

А. ПЛИС: На общем собрании собственники могут решить и поставить видеонаблюдение на придомовой территории и в подъездах и отследить, кто нарушает правила, кто шумит, сколько людей проживает в каждой из квартир. Но есть люди, занимающие помещение по договору социального найма, и этот вопрос решить сложнее, практически невозможно.

Согласно Российскому налоговому кодексу, при заключении договора о найме жилья лицо, получающее доход от сдачи жилья, подаёт в налоговую инспекцию декларацию о доходах и платит подоходный налог в размере 13%. Сдавая жильё юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю, арендодатель снимает с себя обязанность платить налоги. Теперь это дело арендатора. Когда один человек сдаёт больше двух квартир, он обязан зарегистрироваться как частный предприниматель. Работать он будет по так называемой «упрощёнке» и платить ежемесячно 6% от прибыли. Юридическое оформление сделки при аренде жилья поможет избежать проблем в будущем. Прежде всего, договор во всём, вплоть до мелочей, должен отвечать действующему законодательству. Недопустимо указывать суммы в долларах, нельзя также использовать слово «аренда», поскольку при совершении операции сдачи-найма жилья и арендодатели и арендатор – частные лица, которые, согласно гражданскому кодексу, в отличие от юридических лиц не арендуют, а снимают и сдают жильё. Ещё один момент: при заключении договора найма жилья между частными лицами можно не обращаться к нотариусу, достаточно указать полные паспортные данные и адрес постоянного жительства и регистрации и поставить подписи обеих сторон. Кроме того, в договоре нужно указать все конкретные сведения о сдаваемом вами жилье, точный почтовый адрес, вплоть до номера квартиры, количество комнат, метраж общей и жилой площади. Если вы сдаётся лишь часть дома или квартиры, то в договоре должно быть точно отображено, что именно сдаётся: комната, несколько комнат, часть дома и так далее. Срок действия договора совпадает со сроком действия аренды, важно учитывать, что, согласно гражданскому кодексу, если срок сдачи жилья превышает один год, то арендодатель обязан официально зарегистрировать договор аренды помещения.

К. ТЕЛЕШОВА: Если соседи решили выжить недобросовестных квартиросъёмщиков, они могут каждый месяц вызывать милицию и штрафовать владельца квартиры?

А. ПЛИС: Да.

Вопрос от телезрителя: «сдаём квартиру, и наш жилец перестал платить арендную плату и коммунальные услуги. Подали на него в суд, выиграли, и приставы стали приходить к нему по поводу выселения, но он завёл очень большую собаку, и мы боимся заходить в эту квартиру».

А. ПЛИС: Если гражданин не выселяется, надо обращаться в суд. Выселение происходит с приставами только по решению суда, это принудительное выселение. Бывает время, когда этот человек с собакой гуляет, и можно воспользоваться ситуацией.

К. ТЕЛЕШОВА: Если квартира не в собственности, и человек живёт по договору социального найма, квартира не приватизирована, он может сдать её?

А. ПЛИС: Такое жильё можно сдавать, но обязательно надо уведомить администрацию района о том, что вы намерены заключить такой договор. И с их согласия и разрешения такой договор возможен.

К. ТЕЛЕШОВА: А если в такой квартире по договору социального найма живёт не один человек, а несколько, и один человек решил свою комнату кому-то сдать, он должен советоваться с соседями?

А. ПЛИС: Обязательно. Возникновение такого договора возможно только с согласия всех совместно проживающих и с согласия администрации.

К. ТЕЛЕШОВА: Ещё вопрос: если человек сдаёт квартиру родственникам, денег не берёт, они только оплачивают коммуналку, что нужно сделать?

А. ПЛИС: Я бы посоветовала таким гражданам оформить временную регистрацию для того, чтобы избежать дальнейших штрафов.

Вопрос от телезрителя: «Я сняла квартиру на Крауля 75/1 квартира 23. Мы сделали ремонт, платили каждый месяц по договору. Как-то раз пришла хозяйка, увидела, что сделан ремонт, и 6 мая пришли шесть человек со словами: «Мы риэлтеры, эта квартира выставлена на продажу», они стали выкидывать вещи, и я уже три месяца не могу попасть в квартиру, а у меня там вещи стоят. Я просто хотела бы предупредить всех людей, что по этой квартире даётся объявление. А у меня там до сих пор стоят вещи».

К. ТЕЛЕШОВА: Можете прокомментировать эту ситуацию?

А. ПЛИС: От таких ситуаций никто не застрахован. Запретить собственнику расторгнуть договор, даже если это незаконно, никто не может. Это его собственность, он сам определяет правила договора, правила проживания даже при отсутствии нарушений, даже если квартиросъемщик сделал качественный ремонт.

К. ТЕЛЕШОВА: А как человеку защитить себя? Если он въезжает в квартиру, вкладывает свои средства, делает ремонт, в договоре это прописывает. Вообще, как защищены квартиросъёмщики? Они могут требовать, чтобы их регистрировали по месту жительства?

А. ПЛИС: Если граждане не заезжают и хотят сделать ремонт, во-первых, это надо согласовать с собственником жилья, прописать в договоре условия об уменьшении размера оплаты и только после этого производить ремонт, чтобы не страдать материально и не бояться, что завтра вас выгонят из этой квартиры. Квартиросъемщики – это группа риска, они никак не защищены, в любом случае закон на стороне собственника. И эта проблема практически не урегулирована ни действующим жилищным кодексом, ни 307-м постановлением правительства, ни какими-либо другими нормативными актами.

К. ТЕЛЕШОВА: А как быть с муниципальным жильём? Например, в муниципальной квартире два хозяина. Один из них хочет получать квитанции и платить отдельно, то есть разделить лицевые счета. Возможно ли это?

А. ПЛИС: Да, такие ситуации часто встречаются, когда проживает очень много граждан, и часть из них не платит коммуналку. У нас предусмотрена только солидарная ответственность по оплате коммунальных услуг. Разделить лицевые счета возможно, но в настоящее время ни единый расчётный центр, ни управляющая компания на это не идут. Это можно сделать только в судебном порядке, обратиться с исковым заявлением к управляющей компании и разделить лицевые счета. В принципе, суд без проблем выносит такие решения.

К. ТЕЛЕШОВА: Вопрос, который пришёл к нам в редакцию: собственник пустил двух квартирантов. Соседи начали жаловаться, что в квартире проживает больше двух человек. Договор заключён на двоих, как быть в такой ситуации?

А. ПЛИС: Получается, квартиранты обманули хозяина квартиры. Если в договоре предусмотрено, что у вас проживает два человека, то хозяин может расторгнуть договор и выселить всех, кто там проживает.

К. ТЕЛЕШОВА: Много вопросов следующего характера: к собственнику приехали гости и проживают от нескольких дней до недели. Когда наступает срок идти в управляющую компанию и говорить о том, что у меня в квартире не один человек проживает, а, скажем, пять?

А. ПЛИС: С момента заезда надо уведомить управляющую компанию, потому что появляются необоснованные лишние расходы, которые распределяются на других жильцов по приборам учёта, речь идёт об общедомовом потреблении воды и электричества. Поэтому в любом случае надо предупредить, что у вас в этом месяце увеличилось количество проживающих и указать дни проживания.

К. ТЕЛЕШОВА: И ещё один вопрос: женщина живёт в коммунальной квартире. У соседей комната приватизирована, у неё нет. Имеют ли они право сдавать свою комнату без её согласия?

А. ПЛИС: Без согласия второго жильца нет. Есть общее имущество, каждый жилец имеет право на долю общего имущества в квартире, а потому хотя бы пользование общим имуществом должно происходить с согласия всех жильцов.

К. ТЕЛЕШОВА: Сегодня мы рассмотрели с разных точек зрения вопрос о сдаче жилья внаём. С точки зрения соседей, какие у них есть права, и что делать, если нарушается право на тишину, на покой, и тем более, если они несут финансовые убытки.

А. ПЛИС: Я как адвокат могу посоветовать обращаться прежде всего к участковому и к собственнику жилья, а если это социальный найм, то в управляющую компанию, в администрацию района и решать эти проблемы через представителей власти.

К. ТЕЛЕШОВА: А договор имеет юридический вес, силу? Договор, в котором, собственно, даже печатей нет, есть паспортные данные, подписи двух сторон.

А. ПЛИС: Для договора найма жилья требуется только письменная форма, а юридическую силу он имеет, как правило, в том случае, если квартиранты живут и не платят собственнику за жильё. По отношению к квартирантам данный договор – более слабая сторона.

На вопросы телезрителей отвечала адвокат Анастасия Плис, мы говорили о подводных камнях съёмного жилья. Обязательно составляйте договор аренды и поставьте приборы учёта, чтобы не страдали ваши соседи.

Смотрите Прямую линию/ЖКХ на телеканале ОТВ каждый четверг в 20.30 и по воскресеньям в 22.25.

ОТДЫХАЙ!

интеллектуальные развлечения от Петра Ламина

"Выкрутасы"

Готовь клюшку летом!

Из наборов букв составляйте слова и заполняйте сканворд

ГЛО, ААГГ, АААНСТ, ААББ, АДИНО, ЕБС, ААРТ, ЕКБ, ААДЖР, ЕЕНРРТ, ЕОРХ, АВГЕИНТ, АИКС, АИЛР, НАТ, АЛРУХ, АДИНС, АКПР, ТУПР, АИКЛ, ДЕИЛ, АКНТ, ДИО, АДЗМ, ИККЛУ, АБИРТ, ААЕНР, АДИУ, АБМ, ААДЛН, ВИЛИБО-МОСТАТ

Долой скуку

Впечатанное слово **СКУКА** поможет вам вписать в кроссворд все перечисленные слова.

Ар. По. Ра. Кар. Нос. Оса. Даун. Китч. Огон. Пава. Смак. Спор. Срам. Урон. Ярус. Адара. Вотум. Голод. Клише. Манас. Остер. Ретро. Русак. Скука. Строк. Аромат. Долина. Корнет. Натали. Отвага. Сорока. Тамада. Удочка. Кордоба. Ниагара. Станина. Соратник. Барракуда. Рассрочка.

	1	2	3	4		5		6	7		8		9	
10					11		■	12		■		■		
		■	13			■	14							
15				■	16					■		■		
		■	17			■		■	18	19		20		21
22				■	23	24		25			■		■	
		■	26 С	К	У	К	А	■	27	28		29		
	30				■		31							
	■	32						■	33					
	34						35							

В атаку!

Буквой К из верхней строки мы заменили одну букву в слове КАЗАН, полученное слово КАЗАК вписали в таблицу, а заменённую букву Н перенесли в нижнюю строку. Преобразуйте подобным образом и другие слова, используя все буквы из верхней строки. После этого в нижней строке вы узнаете, во что превратились ОБОРОНА И РАЗВЕДКА.

О	Б	О	Р	О	Н	А	И	Р	А	З	В	Е	Д	К	А

К	Ф	С	Т	К	К	К	С	К	С	П	Б	С	К	П	Л
Л	О	О	А	У	А	А	П	О	Т	И	У	Е	А	И	Е
У	К	Н	Н	Р	Н	Т	О	Т	У	Т	Л	Д	З	К	Т
Ш	У	Е	К	О	А	А	Р	Ё	П	О	К	О	А	Е	О
А	С	Т	А	К	Т	Р	Т	Л	А	Н	А	К	Н	Т	К

													К		
													А		
													З		
													А		
													К		

													Н		

ОТВЕТЫ НА ПРЕДЫДУЩИЕ ЗАДАНИЯ

Мадригал державе

По горизонтали: 1. Лопата. **7.** Бега. **9.** Тактика. **10.** Брутто. **11.** Брак. **12.** Молитва. **16.** Адрес. **19.** Одр. **21.** Болиголов. **22.** Ведро. **23.** Рот. **24.** Рота. **27.** Сера. **29.** Рана. **32.** Мадригал. **34.** Набоб. **35.** Сани. **36.** Бумага. **37.** Держава.
По вертикали: 2. Обряд. **3.** Антре. **4.** Атом. **5.** Скол. **6.** Аист. **7.** Баба. **8.** Гранд. **13.** Омлет. **14.** Ирга. **15.** Вольер. **16.** Абвер. **17.** Редан. **18.** Сбор. **19.** Овраг. **20.** Рутил. **25.** Отбор. **26.** Амбра. **27.** Сдоба. **28.** Рифма. **30.** Араб. **31.** Анид. **33.** Арго.

Музыкальная гостиная

По строкам: Страдивари. Аллигатор. Гусева. Бедолага. Ипр. Тугарин. Маркова. Невестка. Шатенка. Телок. Ода. Кирасир. «Классик». Анемона. «Адидас». Сомбреро. Болиголов. Адресат. Гена. Ана. Орик. Рокада. Агутин. Канат. Панова. «Авеста». Утка. Тор. Агни. Отава. Ручка. Обсидиан. Кадило. Унион. Влади. Калка. Акажу. Алов. Тухманов.
По столбцам: Панегирик. Сватовство. Пономарёва. Варум. Егоза. Ермолка. Резус. Султанат. Артишок. Глинка. Лгун. Еда. Нат. Горин. Страз. «Ока». Клир. Абака. Пат. Моа. Резонанс. Лада. Нрав. Али. Топот. Лом. Быкова. Почка. Опера. Кидас. Ропот. Адан. Рол. Иванова.

Создано в Центре Кроссвордов Петра Ламина (www.lamin.5sreda.ru)