Вопросы & Ответы

Квартирное соглашение

"Читаем новый ЖК: ст. 31 п. 2 "Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи". Приведите, пожалуйста, пример соглашения (текст), по которому изначально устанавливается иной режим пользования для вселяемого лица.

Ю. Баранов".

– Соглашение между собственником и членом его семьи о порядке пользования жилым помещением может быть составлено как при вселении, так и впоследствии при проживании. Соглашение заключается между собственником и каждым из проживающих с ним членов семьи. В подобном соглашении указываются конкретные помещения, которые могут ими использоваться, способ и порядок их использования в целях, установленных ст. 17 ЖК РФ. Соглашение может содержать также перечень конкретных прав и обязанностей собственника и проживающих с ним членов семьи, например, по внесению квартплаты и оплате коммунальных платежей.

Читайте список

"Какие жилые помещения не подлежат коммунальному заселению?

Елена".

– Не подлежат коммунальному заселению следующие жилые помещения:

1) однокомнатные квартиры;

2) квартиры со смежными комнатами, не имеющими отдельного входа;

3) квартиры из двух изолированных комнат, в случае если одна из них имеет жилую площадь менее 9 кв. метров, а доля общей площади квартиры, приходящаяся на эту комнату, составляет менее 16 кв. метров общей площади;

4) квартиры из двух и более изолированных комнат, из которых только одна пригодна для проживания, при условии, что в жилом помещении, где проживают разные семьи, на каждого члена семьи приходится менее 15 кв. метров общей площади.

Не можете

"Могу ли приватизировать свою однокомнатную квартиру на племянницу, чтобы она была впоследствии собственницей данной квартиры, если она там не "прописана"?

Елена Дмитриевна".

– ФЗ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" устанавливает, что приватизацией является бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде (ст. 1). Следовательно, приватизировать помещение вправе только граждане, проживающие в этом помещении. Если гражданин там не зарегистрирован, то нельзя говорить и о факте проживания.

У супругов все общее

"Мама хочет оформить на меня свою квартиру по договору ренты. Скажите, пожалуйста, имеет ли муж в этом случае на эту квартиру какие-то права при разводе?

Ольга".

– Да, ваш муж будет иметь права на данную квартиру, так как одним из условий договора ренты с пожизненным иждивением является содержание рентополучателя, а эту операцию вы будете производить из средств, совместно нажитых с супругом. Согласно ст. 36 СК РФ имущество, полученное одним из супругов в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам является его собственностью. Договор ренты безвозмездной сделкой не является.

Основа - собственность

"Как можно в квартире, где 3 собственника, не дать сдавать комнату одному из них?

Ольга Сергеевна".

– Если данная квартира является коммунальной, но у каждого собственника имеется свидетельство о праве собственности на конкретную комнату, то согласия соседей на сдачу собственником в найм своей комнаты (приватизированной) не требуется. Если же данная квартира находится в общей долевой собственности, то владение и пользование таким имуществом осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

Неподходящие параметры

"Недавно нам отказали в участии в программе "Социальная ипотека". И это при том, что мы - очередники с 2004 года. Состав нашей семьи: двое пенсионеров (обоим по 70 лет) и двое работающих инвалидов (40-летние супруги). Непонятно, почему нам отказали, ведь у нас есть поручители, 40% первого взноса. Родные обещают помочь с выплатами. Правомерен ли отказ?

Семья Ильиных".

– К сожалению, вы не подходите для этой программы по двум параметрам: возрастному и финансовому. Все обязательства по ипотеке должны быть выполнены физическими лицами до достижения ими возраста 60 лет, а под стабильным доходом не может пониматься возможная помощь родных.

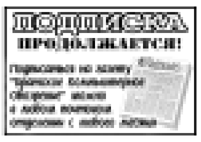
Проверьте по перечню

"Я - инвалид II группы. Мы, пятеро человек, живем на площади 31 кв. м: я, психически больная сестра, мама, двое детей - ребенок 6 лет и 9 месяцев. У меня часто бывают приступы эпилепсии, дети пугаются, плачут. Врачи психоневрологического диспансера, где состою на учете, выдали справку о том, что имею право на первоочередное получение жилья. А я считаю, что имею право на внеочередное. Кто прав?

Владислав Владимирович Овчинников".

– Новый Жилищный кодекс РФ, вступивший в силу с 1 марта 2005 г., исключает само понятие первоочередников. Жилые помещения по договору социального найма предоставляются только малоимущим гражданам, которые по установленным кодексом основаниям признаются нуждающимися в жилых помещениях (ст. 49 ЖК РФ). Согласно ст. 51 и 57 ЖК РФ одной из категорий граждан, которой жилые помещения предоставляются вне очереди, являются лица, страдающие тяжелыми формами хронических заболеваний. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается правительством РФ (постановление от 21 декабря 2004 г. N817 "Об утверждении перечня заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь"), кроме того, со времен советской власти существует ряд формально не отмененных соответствующих подзаконных нормативно-правовых актов. Следовательно, если ваше заболевание есть в перечне, то вы имеете право на получение жилого помещения вне очереди.

Газета "Квартирный ряд"



Дорого и страшно

Исследование фонда "Общественное мнение" показало, что подавляющее большинство россиян не рассматривают банковский кредит в качестве возможного способа улучшения жилищных условий.

Согласно результатам опроса, каждый пятый гражданин РФ недоволен своим жильем, а приобрести новое хотели бы 58% респондентов. В Москве жаждущих перемен к лучшему еще больше – новой квартирой мечтают обзавестись более 70% столичных жителей. А вот позволить себе это могут далеко не все: лишь 9% опрошенных планируют покупку жилья в ближайшие 3–5 лет.

Последний факт в общем–то не вызывает удивления – лишь 1% россиян располагает суммой, необходимой, по их мнению, для покупки жилья, а при нынешнем уровне роста цен на недвижимость скопить на квартиру проблематично. Однако к ипотечному кредитованию, которое, по мысли властей, должно избавить россиян от всех сложностей, большинство пока относится настороженно. Лишь 16% респондентов заявили, что в принципе допускают возможность воспользоваться ипотечным кредитом, тогда как 74% полностью ее исключают. Несколько утешает лишь тот факт, что среди тех, кто планирует в ближайшее время покупать жилье, уже 58% рассматривают ипотеку как один из вариантов решения "квартирного вопроса".

Причина такого недоверия кроется, видимо, в том, что граждане РФ пока слабо представляют себе, как устроена ипотека – 10% россиян вообще ничего о ней не слышали, слышали "что–то" – 24%. Кроме того, большие трудности вызывает планирование бюджета – почти половина опрошенных не может определить сумму, которой можно ежемесячно пожертвовать на выплату долга банку. Третья причина – низкий уровень доходов населения, недостаточный для того, чтобы кредитный комитет банка вынес положительное решение. Рассчитывать на получение адекватной суммы в Москве могут лишь люди с доходом около $1500.

Не устраивает россиян и текущая ставка по ипотечным кредитам. В ходе опроса респондентам предлагалось оценить пять вариантов кредитной схемы. При максимальной процентной ставке (19% в рублях) сочли условия ипотечного кредита в принципе приемлемыми для себя 2% опрошенных. Кредит, схожий с выдаваемыми по программе АИЖК (14% годовых), сочли подходящим 5% россиян. Ставка 7% годовых устроила 11% респондентов, 9% – 8% опрошенных и, наконец, кредит под 7% "приглянулся" почти каждому пятому россиянину (17%).

Ожидать, что ставки снизятся до столь низкого уровня, в ближайшее время не приходится – лишь в 2008 году кредиты, возможно, будут выдавать под 8% годовых ("Ф." N 36 от 03.10.05). Впрочем, россияне просто "не понимают своего счастья" – уже сейчас ставка по ипотеке почти вдвое ниже, чем темпы роста цен на недвижимость, так что кредит остается единственной реальной возможностью купить квартиру.

Журнал "Финанс"

СДАМ

Предложение	Место, характеристика	Цена, условия	Связь
1-КОМН. кв.	в п.Осиновка	на длительный срок	Тел. 44-33-86.
1-КОМН. кв.	в Центральном районе	3 тыс/месяц	Тел. 44-2988.
1-КОМН. кв.			Тел. 45-04-80.
1-КОМН. кв.		оплата вперед	Тел. 45-10-04.
1-КОМН. кв.			Тел. 47-0537.
1-КОМН. кв.			Тел. 48-08-22 вечером
2-КОМН. кв.	в п. Падун (частично меблированная, телефон)		Тел. 43-65-01, 33-31-33.
2-КОМН. кв.	меблированную в 45 кв.		Тел. 35-00-41.
2-КОМН. кв.	на ул. Крупской-36, 2 этаж, немеблированная		Тел. 44-0081.
2-КОМН. кв.	на ул. Наймушина (1 этаж)	за 4 тыс.	Тел. 33-51-26.
2-КОМН. кв.	новой пл. в Энергетике.		Тел. 33-52-12 вечером
3-КОМН. кв.	в Гидростроителе.		Тел. 8 90 865 700 01.
3-КОМН. кв.	на ул. Пирогова-14, телефон, железная дверь, решетки, желательно семейным		Тел. 44-1027.
ГАРАЖ	в Энергетике.		Тел. 36-05-91.
КВАРТИРЫ	п.Энергетик	посуточно	Тел. 39-02-19.
КОМН.	в Падуне.		Тел. 35-57-52.
КОМН.	меблированную.		Тел. 43-96-96.
КОМНАТУ гостиничного типа	в п. Энергетик (9 кв. м, железная дверь, ремонт)		Тел. 36-59-64 (вечером), 36-48-81 (в рабочее время).
УЧАСТОК	на Дунайке (9 соток).		Тел. 42-07-67.

СНИМУ

Спрос	Место, характеристика	Цена, условия	Связь
1-2-КОМН. кв	в Энергетике.		Тел. 3894-57
1-КОМН. кв.	в 45 кв, Осиновке.		Тел. 8 90 435 256 76.
1-КОМН. кв.	в Центральном районе (с телефоном)		Тел. 42-70-91.
1-КОМН. кв.	частично меблированную	Оплата 3 тысячи рублей помесячно	Тел. 48-08-97.
1-КОМН. кв.			Тел. 42-98-85.
1-КОМН. кв.			Тел. 43-83-73.
1-КОМН. кв.			Тел. 43-67-64.
2-3 КОМН. кв.	в Центральном р-не (частично меблированная, желательно с телефоном)	Оплата помесячно	Тел. 38-46-36.
2-КОМН. кв.	в районе кинотеатра "Чарли"	на длительный срок.	Тел. 89 086 553 98 63.
2-КОМН. кв.	меблированную (с телефоном).		Тел. 42-70-91.
2-КОМН. кв.	меблированную (с телефоном).		Тел. 8 90 465 896 47.
2-КОМН. кв.		Оплата помесячно.	Тел. 48-4-000 аб. 22 164.
КВАРТИРУ			Тел. 3 99 2 68.
КОМН. в общежитие.			Тел. 45-40-65.
КОМН. в общежитие.			Тел. 48-57-93.
КОМНАТУ или 1-комн.кв.	в 21 мрн		Тел. 42-55-48.
МОЛОДАЯ семья из трех человек снимет 1-комн.кв.	в Центральном р-не		Тел. 3 41 0 95.
СЕМЬЯ снимет 1-комн. кв.			Тел. 45-54-83.
СЕМЬЯ снимет 2-комн. кв.	на длительный срок в районе 16 школы.		Тел. 42-95-78, 8-904-355-28-17.
Семья снимет 2-комн.кв.		на длительный срок	Тел. 41-73-62
СЕМЬЯ снимет квартиру	в п.Осиновка или 45 квартале		Тел. 39-56-91.
СЕМЬЯ снимет квартиру	меблированную в 23 мкрн	На длительный срок, чистоту и порядок гарантируем	Тел. 46-21-12.
СЕМЬЯ снимет квартиру	Чистоту, порядок гарантируем		Тел. 8-950-215-17-53.
СРОЧНО СНИМУ 1-2-комн.кв.		Рассмотрю все варианты	Тел. 43-76-70, Катя.

МЕНЯЮ

● **1-КОМН. кв.** ХСАСЕ ЭН. ХИ ДЖН. §СДФМГ(2 КИЧ, КФНФВСХ) ХИ 2-БСЩХ. ·КИ†СЕ ЭН. (БСЩХИКГ †ИµМФНПХГФ). иФН. 41-78-11.

● **2-КОМН. кв.** (2 КИЧ) А 7 ЩБ†Х. ХИ 3-БСЩХ. А ХФ†вФКИБФ. иФН. 36-87-49.

● **3-КОМН. кв.** (45 БА.Щ) ХИ ЖН. ¤С-ЩСХИАКСА-10 ХИ МАФ 1-БСЩХ. БА. иФН. 43-36-59.

● **3-КОМН. кв.** ХИ 2-БСЩХ. УФНИ-КФНПХС А 24 ЩБ†Х. иФН. 42-74-49.

● **КОТТЕДЖ** ДНИвСЖ·К†СФХХГЕ (СДЛ. ЭН. 550 БА.Щ, вИ†ИЧ 45 БА.Щ, Ф:КП А:Ф) А Э. бИНИ ЙХ·БЙЕ ХИ БАИ†-КИ†Г · МСЭНИКСЕ. …И··ЩСК† Н ДГФ АИ†ЙИХКГ СДЩФХИ. иФН. 44-63-26.

1-КОМН. кв. А ЪФХК†ИНГХСЩ †ИЕСХФ (1 КИЧ) ХИ БА. А ХФ†вФКИБФ. иФН. 44-36-06.

1- КОМН. кв. А ХФ†вФКИБФ ХИ БА. А ЪФХ-К†ИНГХСЩ †ИЕСХФ. иФН. 44-06-12.

1-КОМН. кв. ХСАСЕ ЭН. А 45 БА. ХИ 2-3 БСЩХ. БА. (ХФ МФ†ФАПХГЕ МСЩ, ДФµ МСЭНИ-КГ). иФН. 35-36-19.

1-КОМН. БАИ†КИ†Ж А Э. ХФ†вФКИБ ХИ 2-БСЩХИКХЖ ЙНИ Э†СМИЩ. иФН. 37-49-49.

2-КОМН. кв. А§ИМЖХФ ХИ 1-БСЩХ. А ХФ†-вФКИБФ, бИМ†С·К†СИКФНФ. иФН. 33-21-27.

2-КОМН. кв. ХСАСЕ ЭН. А 45 БА. + вИ†ИЧ ХИ 2-БСЩХ. БА. А ХФ†вФКИБФ. иФН. 35-39-07.

2-КОМН. кв. ·КИ†СЕ ЭН. А †ИЕСХФ КФНФ-ОФХК†И ХИ 3-БСЩХ. БА. ХСАСЕ ЭН. иФН. 46-64-66.

2-КОМН. БАИ†КИ†Ж ЖНЖ ЦФХХСЕ ЭНИХЙ-†САБИ ЭС ЖН. §†ИЩС†-БСЕ, 14 (2 КИЧ) ХИ 2-ЙНИ 3-БСЩХИКХЖ БАИ†КИ†Ж А Э. бИМ†С·К†С-ЙКФНП ЙНИ Э†СМИЩ. иФН. 35-49-92.

3-КОМН. кв. ХИ ЖН. ¶ХФЧХСЕ ХИ 1-БСЩХ. БА. иФН. 44-28-82.

3-КОМН. кв. ХСАСЕ ЭН. ХИ МАФ 1-БСЩХ. БА. иФН. 42-17-58.

3-КОМН. кв. ЖНЖ . ЭН. ХИ МСЩ. иФН. 41-37-47.

3-КОМН. квартиру ХСАСЕ ЭНИХЙ†САБЙ А 7 Щ†Х. ХИ 2-БСЩХИКХЖ ХСАСЕ (ЭН · МСЭНИ-КИ) ЙНИ МАФ 1-БСЩХИКХГФ. …И··ЩСК† АИ-†ЙИХКГ. иФН. 37-82-65.

4-КОМН. кв. А 23 ЩБ†Х ХИ 2- Й 1-БСЩХ. БА. ·КИ†СЕ ЭН. иФН. 48-10-77.

4- КОМН. кв. ХИ ЖН. РХЙ·ФЕ-БСЕ ХИ 2-БСЩХ. БА. иФН. 35-03-75.

4-КОМН. кв. ХИ ЖН. ДЙНФЕХСЕ ХИ 2- Й 1-БСЩХ. БА. иФН. 33-43-15, 37-75-06.

4-КОМН. кв. ЖНЖ . ЭН. А ·ЙХСАБФ ХИ 2-БСЩХ. БА. иФН. 35-72-18.

4-КОМН. квартиру ЭС ЖН. §†ЙЩС†-БСЕ, 45 ХИ 3-БСЩХИКХЖ БАИ†КИ†Ж А Э. ·ЙХСАБИ ЙНИ Э. гИп†-БИЕ · МСЭНИКСЕ. иФН. 33-43-65, 37-00-87, 33-41-01.

4-КОМН. квартиру ЭС ЖН.§СМДФНП-БСвС (АСµНФ 32 ЦБСНГ) ХИ 2-БСЩХИКХЖ БАИ†КИ-†Ж · МСЭНИКСЕ. иФН.43-70-51, 42-05-74.

КОМН. А СДЛФЧИКЙФ (МФ†ФАПХГЕ МСЩ) + МСЩ А§ИМЖХФ ХИ 1-БСЩХ. БА. и. 47-03-55.

МЕНЯЮ

БРАТСК НА КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ. 4-¤ же . БА. ЖНЖ . ЭН. А 45 А. ХИ МСЩ А ¤†И-ХСМИ†-БСЩ Б†ИФ. иФН. 35-03-75.

БАЙКАЛ НА БРАТСК. Ш ж ХИ аИЕБИНФ ХИ БА. А а†ИК-БФ. иФН. 43-41-23.

БРАТСК НА АНГАРСК. 4-¤ же. БА. А †ИЕСХФ КФНФОФХК†И ХИ 1-БСЩХ. БА. + 1-БСЩХ. БА. А ЎХвИ†-БФ. иФН. 44-42-21.

БРАТСК НА ИРКУТСК. 4-¤ же. БА. ХС-АСЕ ЭН. А ХФ†вФКИБФ ХИ БА. А J†БЖК-БФ. иФН. 33-46-44.

Диктуйте на автоответчик бесплатные объявления о покупке, продаже и обмену недвижимости. Срок выхода - 2 недели.

МЕНЯЮ

«МАЗДА-БОНГО» 2000 в. ХИ БА. иФН. 44-37-55.

«НИССАН-АД» 1999 в. 1-БСЩХ. БА. ХИ 2-БСЩХ. БА. ХСАСЕ ЭН. иФН. 45-78-46.

«ТОЙОТА-ГРАЦИЯ» 2000 в. ХИ 1-2-БСЩХ. БА. иФН. 31-23-47.

1-КОМН. БА. А ЪФХК†ИНГХСЩ †ИЕСХФ + ыИСЕСКИ-§†ЙЖ-э 1999 в. ХИ 2-БСЩХ. БА. иФН. 43-89-20, 32-13-78.

ВАЗ-2106 ХИ вИ†ИЧ. иФН. 45-47-56.

ГАРАЖ А б¶¤ ы¶К†СИКФНПэ, И/Щ ЎСНвИ-29 1992 в/А, МФЕ-КАЖ ЛИЕ НИ†ФБ (16 БА.Щ) ХИ 2-БСЩХИКХЖ БАИ†КИ†Ж ЙНИ Э†СМИЩ, иФН. 43-30-63, 8-908-66-700-38.

ДОМ А аСНПЦФСБЙХ-БФ ХИ И/Щ. иФН. 15-23-50.