

КАК УЛУЧШИТЬ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ С ПОМОЩЬЮ ГОСУДАРСТВА

Раиса Гусейнова, юрист

Квартирный вопрос всегда беспокоил граждан нашей страны. Образовываются новые семьи, рождаются на свет дети. Всем хочется жить в комфорте и уюте. Законодательство нашей страны позволяет встать на очередь на улучшение жилищных условий. Конечно, все не так просто. Одного желания человека расширить свою жилплощадь недостаточно.

Кто может встать на очередь на улучшение жилищных условий?

Число граждан, которые с помощью государства могут решить свои квартирные проблемы, не так велико. Согласно Жилищному кодексу РФ воспользоваться поддержкой от государства могут лишь те граждане, которые являются малоимущими либо признаны нуждающимися в жилом помещении (ст. 49).

Жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда предоставляется по договору социального найма:

- малоимущим гражданам, признанным по установленным Жилищным кодексом РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по до

говорам социального найма. Малоимущими являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта РФ, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению;

- категориям граждан, признанных по установленным Жилищным кодексом РФ, федеральным законом, указом Президента РФ или законом субъекта РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях.

При этом в течение пяти последних лет гражданин не должен был преднамеренно создавать условия, не пригодные для проживания. Этот статус после предоставления необходимого пакета документов присваивается местными органами самоуправления или Управлением соцзащиты населения.

Среди претендентов существуют льготные категории граждан, имеющих право в первую очередь получить помощь от государства. Улучшить свое жилищное положение прежде всего смогут:

- дети, оставшиеся без опеки родителей;
- сироты;
- жильцы аварийных, признанных непригодными для проживания помещений;
- семьи, в составе которых есть человек с болезнью, при которой необходимо отдельное помещение (перечень тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире, утвержден постановлением Правительства РФ от 16.06.2006 № 378);
- ветераны Великой Отечественной войны;
- иные категории граждан, установленные законодательством.

Многодетные семьи

Большое внимание государство уделяет многодетным семьям. Улучшение жилищных условий для данной категории возможно как на федеральном, так и на местном уровне.

Решить жилищные проблемы можно двумя способами — на возмездной и безвозмездной основе.

Первый вариант подразумевает под собой приобретение квартиры по льготной программе или с использованием жилищного сертификата. К нему относятся:

- социальная ипотека;

- приобретение жилья по программе рассрочки платежа;
- приобретение жилья как с использованием личных средств, так и в кредит, с использованием субсидии из госбюджета;
- предоставление квартиры по договору найма на условия вступления в накопительную систему;
- приобретение квартиры с использованием жилищного сертификата.

Социальная поддержка многодетных семей может быть представлена как списание части стоимости жилья при приобретении квартиры из жилищного фонда города.

При втором способе граждане бесплатно получают жилье в пользование, но при этом оно остается в собственности муниципалитета. По договору на право пользования муниципальным жильем семья взамен неподходящего для нормального существования жилья обеспечивается помещением, соответствующим жилищному законодательству. То есть норма на человека жилой площади должна быть не меньше 18 кв. м.

Малоимущими являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта РФ

Следовательно, муж и жена могут рассчитывать на небольшую квартиру площадью не более 44 кв. м, неполная семья из двух человек — на двухкомнатную квартиру общей площадью до 50 кв. м, супружеская пара с ребенком могут претендовать на двухкомнатную квартиру не более 62 кв. м. Если один из членов семьи имеет хроническое заболевание, входящее в федеральный список болезней, при расчете нормы жилья будет учитываться то, что больному полагается отдельное изолированное помещение в квартире.

В случае если малоимущий претендент является собственником какого-либо жилья, он имеет право получить государственную субсидию на покупку жилья. При этом оно должно соответствовать требованиям жилищного законодательства: по площади быть не менее полагаемых на всех членов семьи квадратных метров. Социальная поддержка многодетных семей — это обязательство отдельного региона. Поэтому как именно муниципалитет готов помочь и на какую помощь может претендовать многодетная семья, необходимо уточнять в жилищном управлении и органе соцзащиты по месту регистрации.

Как доказать, что гражданин — малоимущий

Гражданам, желающим решить свои квартирные проблемы, в первую очередь нужно добиться признания того, что они на самом деле являются нуждающимися в помощи государства. Для этого необходимо обратиться в жилищный отдел администрации по месту прописки. Также встать на очередь на улучшение жилищных условий можно по месту работы. При этом имеется возможность состоять на учете в двух местах одновременно. Если гражданин официально признан недееспособным, подачей документов может заняться его законный представитель. В любом случае пакет документов должен содержать как оригиналы, так и копии всех бумаг.

Чтобы встать на очередь на улучшение жилищных условий, необходимо написать соответствующее заявление и предоставить его со всеми необходимыми документами в орган местного самоуправления. Заявление должно иметь подписи всех заинтересованных членов семьи. Для подтверждения права на улучшение жилищных условий нужно предоставить:

- паспорт;
- данные финансового лицевого счета;
- технический план квартиры БТИ;
- справку о составе семьи;
- справку БТИ о наличии или отсутствии в собственности жилого помещения;
- справку из медицинского учреждения (при необходимости).

После того как заявление претендента будет зарегистрировано в журнале входящих документов, будет произведено обследование жилищных условий. Относительно его результатов составляют акт,

согласно которому заявление принимается на рассмотрение общественной жилищной комиссией. Она принимает предварительное решение о принятии или не принятии на учет. Окончательное решение принимает глава органа местного самоуправления. Ответ дается претенденту в течение месяца со дня подачи заявления в письменном виде. В случае положительного решения заводится учетное дело, а человеку присваивается номер в очереди. В случае отказа — дается объяснение, по каким причинам невозможна постановка на учет на улучшение жилищных условий.

Стоит обратить внимание, что чиновники тщательно проверяют все данные, предоставленные претендентом на помощь от государства. Если жилищная комиссия выявит, что у гражданина все-таки имеется жилье, которое соответствует нормам законодательства, пусть и находящееся в другом регионе, шанс получить жилье равен нулю.

Что делать после признания нуждающимся в жилье?

После того как претендент получит извещение о признании его нуждающимся, ему нужно будет сделать выбор в пользу одной из действующих жилищных программ и подать соответствующее заявление. В случае подачи всех необходимых документов и регистрации в выбранной программе государственными органами срок действия признания в потребности улучшения жилищных условий будет ограничиваться сроком действия этой жилищной программы.

Коротко обо всех возможностях улучшения жилищных условий. Что выбрать?

Социальная ипотека представляет собой покупку жилья по льготной стоимости за счет кредитных средств. В этом случае ее цена будет в три — пять раз ниже рыночной. Граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, должны подать заявление с просьбой поставить их на учет в администрацию своего города. Список участвующих в данной государственной программе банков можно найти на сайте Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). При этом также стоит иметь в виду, что у каждого банка свои требования к заемщику. Они могут затрагивать гражданство, место прописки, трудовой стаж, страхование имущества, предмет обеспечения кредита.

Возможность приобретения квартиры с использованием жилищного сертификата подразумевает под собой оплату государством некоей части от стоимости жилья. Эта сумма будет зависеть от количества человек в семье и нормы квадратных метров жилья, им полагающейся.

Также может быть выделена субсидия под строительство частного дома.

Граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, вставшие на учет до 1 марта 2005 г., имеют право на приобретения жилья с рассрочкой платежа.

Для предоставления гражданам жилья по договору найма им необходимо вступить в накопительную систему и заключить договор аренды квартиры. По этому договору семье будет предоставлена квартира в пользование сроком до пяти лет. В течение этих лет участники программы ежемесячно вносят плату за аренду и эксплуатацию жилого помещения и взнос по накопительной системе. После истечения срока договора участнику программы нужно будет приобрести собственное жилье в любом регионе страны с использованием предоставленной от государства субсидии, внесенных денежных средств в накопительную систему и при необходимости — взятых в кредит.

fb.ru