

Поиск квартиры в Германии

Руководство для мигрантов



Федеральное министерство
жилищно-коммунального хозяйства,
городского развития и строительства

Федеральное
ведомство по преодолению
дискриминации

Выходные данные

Издатель

Федеральное министерство жилищно-коммунального хозяйства, городского развития и строительства,
10117, г. Берлин
www.bmwsb.bund.de
Артикул ВМ122010

Редакционная подготовка

Общество инновационных социальных исследований и социального планирования

Концепция/сопровождение проекта

Федеральное министерство жилищно-коммунального хозяйства, городского развития и строительства

Федеральное ведомство по преодолению дискриминации

Федеральный институт исследований в области строительства, городского хозяйства и территориального развития

Германская ассоциация жилищного хозяйства, городского строительства и территориального планирования

По состоянию на

июнь 2022 года

Дизайн

VorSprung Design & Kommunikation, 10587, г. Берлин

Ссылка для скачивания публикации в формате PDF:

www.bundesregierung.de/publikationen

Данная публикация издана Федеральным правительством Германии в рамках осуществления работы по связям с общественностью. Публикация распространяется бесплатно и не предназначена для продажи. Она не может использоваться партиями, агитаторами или работниками избирательных комиссий в целях предвыборной агитации на выборах в федеральные, земельные и муниципальные органы власти, а также на выборах в Европейский парламент.

Поиск квартиры в Германии

Руководство для мигрантов

Данная брошюра призвана оказать Вам помощь в поиске квартиры!

Люди, иммигрирующие из-за рубежа, в первую очередь сталкиваются с необходимостью поиска и нахождения конкретного места, где они хотели бы жить в Германии. Почувствуете ли Вы себя здесь комфортно, обзаведетесь ли Вы друзьями и работой, а также смогут ли Ваши дети получить хорошее образование – все эти вопросы зависят от Вашего нового места жительства. Чтобы освоиться и остаться в Германии, Вам потребуется собственная квартира.

Настоящая брошюра призвана оказать Вам помощь в поиске нового жилья. **Запаситесь терпением, если Вам не сразу удастся найти квартиру. Ее поиск может занять некоторое время, прежде чем Вы добьетесь успеха. Особенно в крупных городах жилья не хватает, а спрос на него высок.**

На последующих страницах Вы найдете множество советов, которые помогут Вам как можно быстрее достичь своей цели: Вы прочтаете о том, на что необходимо обращать внимание при поиске квартиры, а также сможете получить краткий обзор основных германских жилищно-правовых норм и положений, регулирующих законодательство о праве на пребывание. Помимо этого, Вы узнаете, какие меры поддержки оказывает государство при обеспечении жильем, и также получите ценные советы о том, как защитить себя от возможной дискриминации на рынке жилья. В конце каждой главы Вы найдете «Поле для заметок», в которое Вы сможете внести имена контактных лиц, номера телефонов, адреса или иную полезную информацию справочного характера.

При этом наиболее важный совет можно давать бесконечно:

Воспользуйтесь сторонней поддержкой и консультационными услугами, если самостоятельно Вы не знаете, что предпринять в сложившейся ситуации! Обладая всеобъемлющей информацией, Вы повысите свои шансы на рынке жилья и, хочется надеяться, в скором времени станете обладателем договора аренды и ключей от Вашей новой квартиры!

Содержание

1. Вы приступаете к поиску квартиры..... 4
2. Арендное право Германии – некоторые нормы, которые Вы должны знать 15
3. Иммиграция из-за рубежа – на что следует обратить внимание? 23
4. Государственная поддержка и финансовая помощь 28
5. Дискриминация при поиске жилья – что делать в подобном случае?..... 40



1. Вы приступаете к поиску квартиры

Более половины всех квартир в Германии являются съемными. В крупных городах большинство домохозяйств живет в арендованном жилье. Так как очень многие съемные квартиры находятся во владении физических лиц-арендодателей, то при поиске квартиры стоит обратить внимание на предложения частного сектора.

Однако во многих городах доступные по цене квартиры можно найти также и в жилищных ассоциациях, которые управляют крупными квартирными фондами. Следует различать между муниципальными и частными жилищными ассоциациями. Также существуют жилищные кооперативы, которые, как правило, сдают квартиры из собственного фонда в аренду только своим членам. Чтобы стать членом подобного кооператива, необходимо приобрести в нем соответствующий пай, получив взамен право пользования жилищным фондом кооператива.

4 комнаты



1

Размер арендной платы
и площадь квартиры?

*Какой по площади должна быть
квартира и что я могу себе
позволить?*

2

Где искать?

- ✓ Частный сектор
- ✓ Жилищные ассоциации
- ✓ Жилищные кооперативы

Сколько стоит жилье в Вашем городе?

Прежде чем приступить к поиску квартиры, Вам следует выяснить, какую арендную плату и квартиру какой площади Вы можете себе позволить.



Обращаем Ваше внимание:

Многие арендодатели придают большое значение тому, чтобы количество членов домохозяйства, ищущего жилье, соответствовало площади потенциальной квартиры. Так, например, принято считать, что семье из пяти человек требуется как минимум четырехкомнатная квартира.

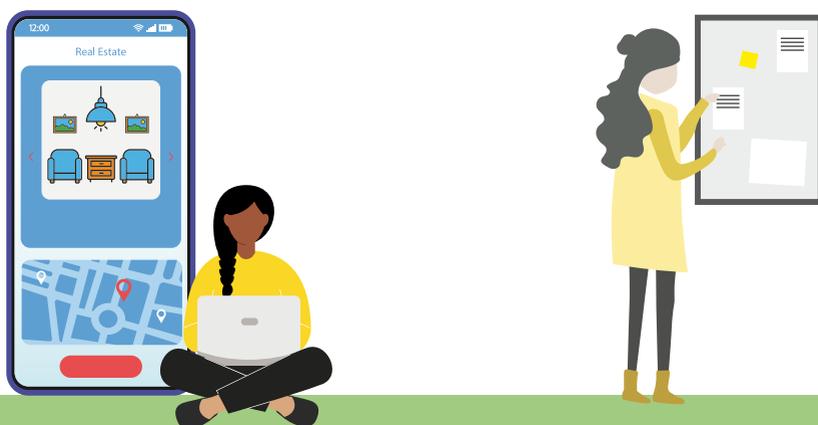
Во многих городах существует так называемый «Mietspiegel» (таблица индексов арендной платы), в которой указывается средняя стоимость арендной платы. Таблицу индексов арендной платы можно получить бесплатно или же за небольшую плату в муниципальной, городской или районной администрации, в ассоциациях квартиросъемщиков, а иногда и бесплатно в Интернете.

Если Вы получаете пособия от Центра занятости или Ведомства социального обеспечения, то в 4-й главе данной брошюры Вы сможете ознакомиться с информацией, на которую необходимо обратить внимание в отношении арендной платы.

Как найти квартиру?

Квартиры для аренды можно легко найти в **Интернете**. Для этого достаточно набрать в поисковике «Immobilienangebote» (предложения недвижимости) или просто «Wohnung» (квартира), а также желаемое место проживания. Зачастую на интернет-порталах Вы можете не только искать квартиры, но и публиковать собственные поисковые запросы. Помимо этого, предложения от жилищных ассоциаций и жилищных кооперативов можно найти на их веб-сайтах.

Полезным может оказаться размещение объявлений на досках объявлений и в магазинах или поиск квартиры в газете рекламных объявлений. Возможно, также стоит поспрашивать в кругу своих знакомых. Возможно, кто-то знает о квартирах, которые освобождаются и для которых ищут последующих арендаторов. Уже давно не все освобождающиеся квартиры публично предлагаются в аренду.





Также стоит заглянуть в **местные газеты**. Объявления об аренде квартиры публикуются в большинстве случаев только в определенные дни недели (например, по средам или субботам). Зачастую они также публикуются на веб-сайте соответствующей местной газеты. Спросите у соседей, в консультационных центрах или напрямую в газете, когда публикуются объявления об аренде квартиры. Важно при этом как можно скорее связаться с арендодателем: свободные квартиры часто сдаются в течение одного-двух дней.

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ

Наиболее важные сокращения в объявлениях об аренде квартиры:

ВК	Эксплуатационные расходы
НК	Расходы на отопление
КМ	Арендная плата без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
КТ	Страховой (обеспечительный) депозит по аренде
ММ	Ежемесячная арендная плата
mtl.	Ежемесячно
НК	Сопутствующие расходы за объект аренды (коммунальные платежи)
Wfl.	Площадь квартиры
Whg.	Квартира
WM	Арендная плата с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
WG	Коммунальная квартира



Помимо этого, при поиске квартиры Вы также можете обратиться **напрямую в жилищные компании или жилищные кооперативы**. Для этого, как правило, необходимо личное присутствие. Возможно, Вас внесут в лист ожидания. Адреса местных жилищных компаний и центров обслуживания клиентов можно найти в Интернете.

Расположено ли по Вашему месту жительства **Жилищное ведомство**? Там Вам могли бы помочь в поиске квартиры. Например, некоторые квартиры можно получить только при наличии так называемого «WBS» (Wohnberechtigungsschein), то есть «Разрешения на проживание в квартире, построенной и поддерживаемой на бюджетные средства». Заявление по получение WBS Вы можете подать в компетентное Жилищное ведомство по Вашему месту жительства (подробнее см. главу 4).

Наконец, при поиске квартиры Вам также может помочь **агентство недвижимости**. Если квартиры для сдачи в аренду предлагаются через агентство недвижимости, то арендодатель уплачивает сбор («комиссионное вознаграждение за посредничество»).



Своевременно обратитесь за помощью в поиске жилья:

Во многих консультационных центрах Вам окажут помощь, предоставив адреса как организаций, предлагающих в аренду жилье, так и соответствующих ведомств. Помимо этого, во многих городах работают уполномоченные по интеграции, которые могут лично помочь Вам в поиске квартиры.



Какие документы Вам потребуются при поиске квартиры?

Как правило, при подаче заявления на аренду квартиры Вам понадобятся некоторые документы. Рекомендуется собрать и скопировать их заранее. Никогда не сдавайте оригиналы документов, только копии! Иногда Вас попросят прислать отсканированные документы по электронной почте. Зачастую квартиру получает тот, кто первым подал весь пакет необходимых документов.



АРЕНДОДАТЕЛИ ЗАПРАШИВАЮТ СЛЕДУЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ

- **Документы, удостоверяющие личность, а также документы о Вашем статусе пребывания**, например, разрешение на пребывание (Aufenthaltserlaubnis) (подробнее см. главу 3);
- Для получения **социального жилья** Вам понадобится так называемый «WBS» (Wohnberechtigungsschein), то есть «Разрешение на проживание в квартире, построенной и поддерживаемой на бюджетные средства», при необходимости с отметкой о срочности (Dringlichkeitsvermerk) (подробнее см. главу 4);
- **Справка о доходах** (Einkommensnachweis): например, справка о зарплате за последние три месяца (для работающих по найму) или последняя налоговая декларация. Если Вы получаете пособия от Ведомства социального обеспечения или Центра занятости, Вам следует предъявить соответствующее уведомление;
- Справка о Вашей кредитоспособности: в реестр **Общества кредитных историй SCHUFA** вносятся все зарегистрированные долги в Германии, соответствующая информация об их наличии предоставляется по запросу. Данная справка запрашивается почти всеми арендодателями, дата ее выдачи не должна превышать трех месяцев. Бланки запроса в SCHUFA можно найти в Интернете;
- Перед заключением договора аренды зачастую арендатор должен предоставить **Справку с указанием своих личных данных** (Mieterselbstauskunft). Соответствующие формы подобной справки Вы также можете найти в Интернете, при этом полезной может оказаться ее заблаговременная подготовка.
- Иногда арендодатели просят предоставить **«Подтверждение об отсутствии задолженности по арендной плате»** (Mietschuldenfreiheitsbestätigung), которое подтверждает, что Вы всегда исправно платили арендную плату и что у Вас нет непогашенных долгов по арендной плате за предыдущую квартиру;
- Если требуется **Справка от предыдущего арендодателя** (Vorvermieterbescheinigung), это означает, что Ваш предыдущий арендодатель должен предоставить информацию о правоотношениях с Вами в рамках договора аренды предыдущей квартиры.

Если Вы не хотите предоставлять справку SCHUFA или Справку от предыдущего арендодателя, то Вы не обязаны этого делать. Однако предъявление данных документов является общепринятой практикой. В случае Вашего отказа предоставить данные документы квартира может достаться другому соискателю. Если Вы не уверены в последствиях, Вам обязательно следует обратиться за советом, прежде чем подписывать договор аренды.

Установление контакта с арендодателем

Если Вы нашли подходящее предложение по аренде квартиры, свяжитесь с арендодателем по телефону или электронной почте и попросите назначить дату для осмотра квартиры. Рекомендуется заранее записать все возможные вопросы, которые у Вас остались после просмотра объявления об аренде квартиры. Если Вы, разговаривая на немецком языке, чувствуете себя неуверенно, обратитесь за соответствующей поддержкой. Владующие немецким языком знакомые, родственники или уполномоченные по интеграции могут помочь Вам при ведении переговоров по телефону и в ходе личного собеседования.



ЗДЕСЬ ВЫ МОЖЕТЕ ПОЛУЧИТЬ ИНФОРМАЦИОННО-
КОНСУЛЬТАЦИОННУЮ ПОДДЕРЖКУ:

Германская ассоциация квартиросъемщиков
www.mieterbund.de

Ассоциация защиты прав квартиросъемщиков
www.mieterschutzbund.de

Общество защиты прав потребителей
www.verbraucherzentralen.de

Осмотр квартиры

Поддержка и сопровождение лицами, владеющими немецким языком, могут оказаться полезными также и при осмотре квартиры, на который рекомендуется прибыть вовремя.

Возьмите с собой копии всех необходимых документов (см. соответствующий список на стр. 9). Будьте готовы к тому, что в осмотре квартиры будут принимать участие и многие другие соискатели.

Проверьте, соответствуют ли арендная плата, площадь квартиры и количество комнат информации из объявления об аренде квартиры. В каком состоянии находится квартира? Есть ли плесень? В рабочем ли состоянии находятся электропроводка и подключения к сети водоснабжения? Каково состояние окон и дверей? Отапливается ли квартира? Есть ли в наличии подключения к Интернету и кабельному телевидению? Есть ли необходимость в ремонте? В ходе осмотра квартиры делайте соответствующие заметки. Поинтересуйтесь у арендодателя о том, будут ли устранены указанные Вами недостатки.

Также важно более подробно представить себя арендодателю, чтобы у него сложилось хорошее впечатление о Вас. Если Вы действительно заинтересованы в аренде осматриваемой квартиры, сообщите об этом арендодателю как можно скорее.



Что является важным при осмотре квартиры?

- поддержка и сопровождение лицами, владеющими немецким языком;
- быть пунктуальным;
- наличие при себе всех необходимых документов;
- сверить информацию из объявления об аренде квартиры с фактическим состоянием (арендная плата, площадь, количество комнат);
- проконтролировать состояние квартиры;
- выяснить, будут ли устранены арендодателем выявленные недостатки;
- более подробно представиться/проявить заинтересованность в аренде осматриваемой квартиры.



Важно:

Если Вы получаете пособия от Центра занятости или Ведомства социального обеспечения, Вам необходимо получить разрешение этих органов на переезд и аренду жилья. Вы можете подписать договор аренды только при наличии такого согласия. В противном случае Ваши расходы на жилье могут быть не признаны, и Вы будете не в состоянии платить арендную плату.

Попросите арендодателя сделать Вам оферту о предоставлении квартиры в аренду, которую Вам будет необходимо как можно скорее предъявить в Центр занятости или Ведомство социального обеспечения. Данным компетентным органам требуется информация о площади квартиры и количестве комнат, включая точную информацию о размере арендной платы нетто без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, а также размере эксплуатационных расходов и расходов на отопление (см. главу 2). Соответствующую форму для предоставления данной информации можно получить в большинстве центров занятости или филиалах Ведомства социального обеспечения.

ОФЕРТА О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КВАРТИРЫ В АРЕНДУ ДЛЯ ПРЕДЪЯВЛЕНИЯ В ЦЕНТР ЗАНЯТОСТИ ИЛИ ВЕДОМСТВО СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Необходимо указать как минимум следующую информацию:

- жилая площадь в кв.м (количество и площадь комнат);
- размер арендной платы нетто без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (см. стр. 16);
- размер эксплуатационных расходов;
- размер расходов на отопление;
- размер арендной платы с учетом эксплуатационных расходов (без коммунальных платежей); размер арендной платы с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей;
- сумма страхового (обеспечительного) депозита по аренде;
- сведения о системе отопления (масляное отопление, централизованное отопление или отопление природным газом);
- сведения о системе нагрева воды (централизованная или децентрализованная).



После заключения договора аренды ...



- В ходе приема-передачи квартиры Вам необходимо **проверить** и записать **показания счетчиков** (электричества, воды, газа).
- Вы имеете **право потребовать все ключи** от квартиры, подвальных помещений, почтового ящика и т.д. Арендодатели не имеют права оставлять у себя ключи, а также входить в Вашу квартиру без Вашего согласия.
- Попросите Вашего нового арендодателя выдать вам **Справку от арендодателя** (Vermieterbescheinigung), которую позже Вы должны будете предъявить при постановке на регистрационный учет в компетентном органе регистрационного учета (Meldebehörde). Соответствующую форму справки Вы найдете в Интернете.
- Принято фиксировать фактическое состояние квартиры в **Акте приема-передачи** (Übergabeprotokoll). Если на момент заселения в квартиру уже имеются недостатки или изъяны, это заносится в акт приема-передачи, чтобы впоследствии исключить Вашу ответственность за них. Акт приема-передачи подписывается обеими сторонами. Если какое-либо повреждение, например, трещина в раковине, не было занесено в акт приема-передачи, то позднее, при выселении из квартиры, арендодатель может потребовать от Вас устранить данное повреждение или удержать стоимость его ремонта из суммы страхового (обеспечительного) депозита по аренде. Рекомендуется делать соответствующие фотографии квартиры.
- В течение двух недель после переезда Вы должны встать по новому адресу на регистрационный учет в Вашем территориальном органе регистрационного учета (Meldebehörde), например, во многофункциональном центре предоставления государственных и муниципальных услуг (Bürgeramt), где Вам будет выдана **Справка о постановке на регистрационный учет по месту жительства** (Meldebescheinigung).
- **Сообщите свой новый адрес во все инстанции**, где может быть указано место Вашего жительства (например, Ведомство по делам иностранных граждан, Касса медицинского страхования, Налоговая служба, банк, страховые компании, телефонный оператор и т.д.).
- Вовремя оплачивайте арендную плату за квартиру, а также сопутствующие расходы за объект аренды и расходы на энергию. Оформите **долгосрочное поручение Вашему банку на совершение данных платежных операций**.
- Познакомьтесь со своими соседями! Просто позвоните к ним в дверь и представьтесь.

2. Арендное право Германии – некоторые нормы, которые Вы должны знать

Тот, кто ищет квартиру, должен уметь быстро принимать решения. Поэтому заранее ознакомьтесь с наиболее важными нормами арендного права Германии. В этом случае Вы будете точно знать, какие права и обязанности на арендодателя и Вас лично налагают правоотношения в рамках договора аренды. Арендное право Германии регулируется Гражданским кодексом Германии (Bürgerliches Gesetzbuch, BGB).



Договор аренды

Каждый житель Германии, достигший совершеннолетнего возраста, имеет право заключить договор аренды жилья. Договор аренды принят заключать в письменной форме и на неопределенный срок. Для этого существуют готовые формы. Составление договора аренды обычно берут на себя арендодатели.

В договоре аренды закреплены положения, действительные в течение всего срока аренды (например, положение о проведении ремонта). Иногда арендодателями могут устанавливаться сроки правила на период аренды, недопустимые в отдельных случаях. Поэтому внимательно проверьте все положения, указанные в договоре аренды – прежде всего, пункты, дополнительно внесенные арендодателем. В случае неуверенности обратитесь за советом. Также ознакомьтесь с Правилами проживания. В большинстве случаев Вам вручат их вместе с договором аренды.

Действие договора аренды может быть ограничено во времени только по трем причинам: во-первых, если арендодатель планирует в дальнейшем пользоваться квартирой лично (или члены его семьи или члены его домохозяйства); во-вторых, если данный многоквартирный дом подлежит сносу или реконструкции; в-третьих, если арендодатель планирует использовать данную квартиру для проживания сотрудников. Причина ограничения срока аренды должна быть указана в договоре.

В договор аренды возможно включить положение о так называемом исключении расторжения (Kündigungsausschluss) или отказе от расторжения (Kündigungsverzicht), то есть обе стороны берут на себя обязательство не расторгать договор аренды в течение определенного (не более четырех лет) срока. В течение этого времени Вы защищены от расторжения договора аренды в обычном порядке со стороны арендодателя, однако при этом и Вы несете обязательство по оплате арендной платы за весь период действия договора аренды.

Арендная плата и сопутствующие расходы за объект аренды

Вы должны исходить из следующих ежемесячных расходов:

ЖИЛИЩНЫЕ РАСХОДЫ

КОМУ ОНИ ПЛАТЯТСЯ?



В договоре аренды оговаривается размер арендной платы. Арендная плата всегда вносится в начале месяца!

Для оплаты эксплуатационных расходов Вы осуществляете ежемесячный авансовый платеж арендодателю. Один раз в год производится итоговый расчет стоимости эксплуатационных расходов.

Если Вы живете в многоквартирном доме, то размер Ваших порядок оплаты эксплуатационных расходов и их соответствующее распределение между жильцами дома регулируется законодательством.



Внимание:

Всегда исходите из потенциальной необходимости осуществления дополнительной оплаты эксплуатационных расходов и заранее откладывайте на это деньги.

Верность расчета стоимости эксплуатационных расходов Вы можете проверить, например, обратившись в ассоциацию квартиросъемщиков или центр консультирования и информирования граждан по вопросам защиты прав потребителей. Контактные данные ближайшего к Вам консультационного центра Вы найдете, например, на веб-сайте Общества защиты прав потребителей. Своей манерой потребления Вы можете повлиять на размер Ваших расходов на отопление и водоснабжение: при экономном расходовании Ваши эксплуатационные расходы снизятся!

Страховой (обеспечительный) депозит по аренде и кооперативный пай в жилищном кооперативе

В большинстве случаев при аренде квартиры необходимо внести «Страховой (обеспечительный) депозит» (Kaution), который иногда также называют «обеспечением аренды». Ваш арендодатель должен хранить эти деньги на банковском счете. Если при выселении из квартиры у арендодателя к ее состоянию не возникнет никаких нареканий, страховой (обеспечительный) депозит будет возвращен Вам в полном размере. Однако арендодатель имеет право удержать определенную сумму, если у Вас есть задолженность по арендной плате или квартире был нанесен ущерб. Как правило, размер страхового (обеспечительного) депозита

не может превышать трехмесячную арендную плату. Вы также можете внести его в рассрочку вместе с арендной платой в течение первых трех месяцев с момента начала срока аренды.

Для аренды квартир у жилищного кооператива необходимо приобрести в нем кооперативный пай, в результате чего Вы становитесь членом данного жилищного кооператива. Некоторые жилищные кооперативы выдвигают членство в качестве условия для постановки на очередь на аренду квартиры. В других случаях приобретение кооперативного пая осуществляется только после заселения в квартиру.

Для покрытия расходов по внесению страхового (обеспечительного) депозита или приобретению кооперативного пая Вы можете обратиться в Центр занятости или Ведомство социального обеспечения за ссудой, которую впоследствии необходимо будет выплачивать частями. Более подробная информация об этом представлена в главе 4.

Сроки расторжения договора аренды

Бессрочный договор аренды может быть расторгнут любой из сторон. При этом должен быть соблюден установленный законом срок расторжения: **Если Вы хотите расторгнуть договор аренды по своей инициативе, то Вы должны письменно (!) уведомить об этом арендодателя за три месяца до запланированного Вами выселения из квартиры.** Если договор аренды расторгается арендодателем, у Вас есть три, шесть или девять месяцев, чтобы найти новое жилье – в зависимости от длительности Вашего проживания в арендуемой квартире.

В каких случаях допустимо расторжение договора аренды арендодателем?



Арендодатель может расторгнуть договор аренды с соблюдением сроков его расторжения только в случае наличия у него на это правомерного интереса, например, если в арендуемой квартире нуждаются он или его родственники. Однако в случае неуплаты Вами арендной платы или нарушений договора аренды каким-либо другим образом договор аренды может быть расторгнут без соблюдения сроков его расторжения.

Субаренда и длительный визит

Иногда Вам может быть предложена комната в квартире для «субаренды». В этом случае Вы заключаете договор с лицом, которое само точно так же арендовало квартиру. Тщательно проверьте, осведомлены ли арендодатель о сдаче в субаренду жилых помещений в арендуемой квартире, а также удостоверьтесь в его согласии на это. В противном случае могут возникнуть проблемы и Вы потеряете комнату.

Договор субаренды с Вами как субарендатором может быть расторгнут в любое время без указания причин. Это относится также и к случаям, когда Вы проживаете в так называемой «отдельной квартире для постояльцев» (Einliegerwohnung) в одном доме со своим арендодателем.

В отсутствие соответствующей информации арендодатель не в состоянии отличить длительный визит от субаренды. Если Вы собираетесь принимать гостей на срок, превышающий шесть-восемь недель, Вам следует обязательно согласовать это с арендодателем. В противном случае Вас могут посчитать нарушителем договора аренды. Следует обратить на это внимание также и в том случае, если Вы сами временно проживаете у друзей или родственников.

Воссоединение семьи

Возможно, Вы планируете осуществить воссоединение семьи. Ваши муж, жена или дети присоединятся к Вам в Германии и будут проживать в новой квартире совместно с Вами.

С точки зрения арендного права это не является проблемой. Данные родственники являются членами Вашей семьи и могут вселиться в Вашу квартиру, если она позволяет это по своей площади.

Тем не менее важно, чтобы Вы заранее обсудили запланированное воссоединение семьи с арендодателем. С возросшим количеством жильцов, возможно, будет увеличен размер авансового платежа по оплате эксплуатационных расходов.



ИЗБЕГАЙТЕ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОДВОДНЫХ КАМНЕЙ – В ДАННЫХ СЛУЧАЯХ СЛЕДУЕТ ОБРАТИТЬСЯ ЗА СОВЕТОМ!

- Прежде чем осуществлять какие-либо денежные платежи за новую квартиру, следует дождаться подписания договора аренды. Не производите никакой оплаты без получения соответствующей квитанции!
- Не соглашайтесь на аренду квартиры, не оснащенной местом для приготовления пищи, ванной/душем или отоплением. В Германии это не является общепринятым стандартом.
- Будьте осторожны с «уплатой отступных», то есть компенсационными выплатами предыдущему арендатору в случае передачи им в Ваше пользование вещей и предметов обстановки в квартире (например, кухонных шкафов). Любую оплату следует производить только после подписания договора аренды. Остерегайтесь завышенных сумм! Учтите, что если предметы обстановки достаются Вам от предыдущего арендатора, то при Вашем выселении из квартиры Вы должны будете их демонтировать, если этого потребует от Вас Ваш арендодатель или же последующий арендатор не выразит свою заинтересованность в данных предметах обстановки!
- Конструкционные изменения в арендуемой квартире (например, смена напольного покрытия, установка или снос перегородок), произведенные Вами без разрешения арендодателя, могут повлечь за собой крупные финансовые потери для Вас при Вашем выселении. Поэтому заранее получите от арендодателя разрешение на осуществление в арендуемой квартире запланированных конструкционных изменений.
- Обязательно обратитесь за советом, если Вы беспокоитесь о том, что больше не можете платить арендную плату!



3. Иммиграция из-за рубежа – на что следует обратить внимание?

Обстоятельства, на которые Вам следует обратить Ваше внимание при поиске квартиры, зависят также и от Вашего статуса пребывания в Германии. В следующем разделе объясняются наиболее важные правила. Их можно найти в Законе «О пребывании иностранных граждан» (Aufenthaltsgesetz) или Законе об общей свободе передвижения для граждан Европейского Союза (Gesetz über die allgemeine Freizügigkeit von Unionsbürgern).

Граждане государств-членов Европейского Союза (ЕС)

Граждане государств-членов Европейского Союза (ЕС) могут заниматься поиском квартиры в Германии для любых целей. Однако при этом они должны быть в состоянии самостоятельно оплачивать свои жилищные расходы, для чего им необходимы постоянный доход или наличие сбережений в достаточном количестве. Безработные граждане стран государств-членов ЕС, не являющиеся гражданами Германии, не имеют права на получение Пособия по безработице-II (Arbeitslosengeld II) или социальной помощи. Однако они могут получать жилищное пособие. Дальнейшая информация на эту тему представлена в главе 4.



Будучи гражданином одного из государств-членов Европейского Союза, Вы считаетесь «наемным работником», даже если Вы работаете на условиях минимальной занятости. Если Вашего дохода недостаточно для обеспечения Ваших жизненных потребностей и оплаты жилья в полном объеме, то Вы можете получать дополнительные социальные пособия. Вы можете обладать правом по получению финансовой помощи, если Ваши дети посещают школу в Германии.

После пяти лет пребывания в Германии граждане государств-членов ЕС, не являющиеся гражданами Германии, получают право на постоянное пребывание. Это дает им принципиальное право на получение

социальных пособий, в том числе и на покрытие жилищных расходов. В некоторых случаях право на постоянное пребывание может возникнуть досрочно. Однако пребывание за пределами Германии в течение более шести месяцев в году приводит – за редким исключением – к обнулению отсчета пятилетнего срока.

Просители убежища в рамках текущей процедуры рассмотрения заявления о предоставлении убежища

Во время текущей процедуры рассмотрения заявления о предоставлении убежища Вы не можете арендовать собственную квартиру. Если Вы подали заявление о предоставлении убежища, Вас разместят в (первичном) приемном центре. Вы обязаны проживать там в течение всей процедуры рассмотрения заявления о предоставлении убежища, по завершении которой федеральные земли «распределяют» лиц, получивших статус беженцев, по районам, городам и муниципалитетам для их последующего размещения.

Обращаем Ваше внимание на то, что в разных федеральных землях действуют различные нормы. При размещении беженцев городами и муниципалитетами могут делаться исключения. В некоторых городах в целях содействия интеграции разрешено выселяться из общежития приемного центра еще на стадии рассмотрения заявления о предоставлении убежища.



ОГРАНИЧЕНИЕ В ПРАВЕ ВЫБОРА МЕСТА ЖИТЕЛЬСТВА

- Вы должны проживать в федеральной земле, к которой Вы были приписаны.
- Исключение: у Вас есть работа, Вы не зависите от государственной поддержки.
- Срок действия ограничения в праве выбора места жительства составляет 3 года.
- По состоянию здоровья возможна более ранняя отмена ограничения в праве выбора места жительства.

Ограничение в праве выбора места жительства при статусе защищенного лица

Вы можете приступить к поиску квартиры, если:

- Вам было предоставлено убежище;
- в Германии Вам была предоставлена защита как беженцу или защита по определенным причинам в области прав человека («субсидиарная защита»);
- в Вашем случае действует запрет на депортацию.

Однако Вы не можете свободно решать, где бы Вы хотели жить в Германии. Разрешение на пребывание подразумевает «ограничение в праве выбора места жительства». Вы можете вселиться в квартиру только в той федеральной земле, к которой Вы были приписаны во время процедуры рассмотрения заявления о предоставлении убежища. Срок действия ограничения в праве выбора места жительства составляет 3 года. В исключительных случаях Вы можете подать заявление на преждевременную отмену данного ограничения, например, если по состоянию здоровья Вы должны жить в другом месте. Если у Вас есть работа и Вы не зависите от государственной поддержки, то Ваше право выбора места жительства не ограничивается.

Поиск квартиры лицами, обладающими отсрочкой депортации

Некоторым лицам предоставляется отсрочка депортации: это означает, что они обязаны покинуть страну, но в настоящее время их депортация приостановлена. Зачастую отсрочка депортации предоставляется всего на несколько месяцев и продлевается, если положение соответствующего лица или ситуация в стране происхождения не изменились.

Обладая отсрочкой депортации, Вы можете заниматься поиском квартиры. Для получения так называемого «WBS» (Wohnberechtigungsschein), то есть «Разрешения на проживание в квартире, построенной и поддерживаемой на бюджетные средства», с помощью которого Вы можете арендовать недорогое социальное жилье (подробнее об этом в главе 4), срок действия отсрочки депортации, как правило, должен составлять не менее одного года. Проще получить WBS, обладая отсрочкой депортации для получения профессионального образования

(Ausbildungsduldung). Для получения дополнительной информации рекомендуется обратиться в Жилищное ведомство.

Арендодатели почти всегда предпочитают долгосрочных арендаторов. Они опасаются, что Вы сразу же покинете арендуемую квартиру, как только истечет срок действия Вашей отсрочки депортации, действительной в течении только короткого периода времени. При возникновении вопросов обратитесь в Консультационный центр или к адвокату.

Беженцы из Украины

Тем, кто прибыл в Германию на правах беженца из-за войны в Украине, разрешен безвизовый въезд. Беженцы получают право на пребывание сроком не менее одного года. Они могут сразу же арендовать квартиру. Если у них нет собственного дохода, они получают пособия по базовому обеспечению (см. главу 4).



4. Государственная поддержка и финансовая помощь

Расходы на жилье (РнЖ) и отопление при получении пособий по базовому обеспечению

В Германии любое лицо, не имеющее средств к существованию, может получить пособие по базовому обеспечению.

Существует три вида пособий:

- Пособие по безработице-II (Arbeitslosengeld II или также «Hartz IV»);
- Социальная помощь;
- Пособия в соответствии с Законом о предоставлении социальной помощи лицам, претендующим на политическое убежище (Asylbewerberleistungsgesetz, AsylbLG).



Все пособия включают в себя покрытие расходов на жилье (РнЖ) и отопление. Это означает, что расходы на аренду квартиры и отопление оплачиваются государством при условии их «соразмерности». «Соразмерность» расходов предполагает независимую арендную плату, а также соответствие площади арендуемой квартиры количеству членов проживающего в ней домохозяйства. Решающим при этом является не площадь квартиры, а размер арендной платы.

Как правило, Центр занятости или другое компетентное ведомство перечисляют средства для оплаты расходов на жилье и отопление Вам напрямую вместе со стандартной ставкой пособия. Арендную плату

своему арендодателю Вы как арендатор должны платить самостоятельно. При желании Вы можете договориться о том, чтобы Центр занятости или другое компетентное ведомство перечисляли арендную плату непосредственно Вашему арендодателю.

Допустимый размер арендной платы?

Чем больше людей проживает в Вашем домохозяйстве или Вашем «сообществе лиц, проживающих совместно и ведущих общее домашнее хозяйство», тем выше может быть арендная плата. Размер оплаты расходов на жилье зависит от места Вашего проживания. В каждом городе и районе действуют свои предписания на этот счет. Прежде чем приступить к поиску квартиры, Вам следует ознакомиться с действующими «Директивами по РнЖ», действительными по Вашему месту жительства. Всю необходимую информацию можно получить в одном из компетентных центров занятости, а также в местной городской или районной администрации.



Какие расходы оплачиваются?

Центр занятости или компетентное ведомство, в принципе, оплачивают только расходы на арендную плату нетто с учетом эксплуатационных расходов (без коммунальных платежей), а также расходы на отопление (см. главу 2). В зависимости от системы нагрева воды в арендуемой квартире Вы также можете, при наличии на то определенных обстоятельств, претендовать на доплату за нагрев воды. **Расходы на электроэнергию для арендуемой Вами квартиры не покрываются.** Эти расходы оплачиваются Вами самостоятельно из Вашей ежемесячной стандартной ставки.

Компетентные инстанции сначала всегда проверяют, являются ли расходы на арендную плату соразмерными, а также подлежат ли оплате (в полном объеме) расходы на жилье (РнЖ) и отопление. Только после получения согласия от Центра занятости или компетентного ведомства Вы можете заверить арендодателя во своевременном внесении арендной платы.



ЗАЧАСТУЮ НЕОБХОДИМО ДЕЙСТВОВАТЬ БЫСТРО!

Иногда в Вашем распоряжении есть всего несколько дней, чтобы сообщить арендодателю о Вашем желании арендовать квартиру. В таких случаях необходимо довести до сведения сотрудника компетентной инстанции информацию о том, что Вам как можно скорее требуется подтверждение об оплате государством расходов на жилье (РНЖ) и отопление.

Страховой (обеспечительный) депозит по аренде, кооперативный пай в жилищном кооперативе, переезд и первоначальное оснащение арендуемой квартиры мебелью и бытовой техникой

Если Вы не обладаете достаточными денежными средствами, чтобы самостоятельно внести страховой (обеспечительный) депозит по аренде (см. главу 2), то Центр занятости или компетентное ведомство могут покрыть данные расходы в форме ссуды. Это означает, что вся сумма страхового (обеспечительного) депозита по аренде будет выплачена арендодателю Центром занятости или компетентным ведомством, которые впоследствии будут высчитывать из Вашего пособия сумму, не превышающую 10 % от Вашей ежемесячной стандартной ставки, до полного погашения Вашей задолженности перед ними.

В форме ссуды также возможна оплата расходов по внесению кооперативного пая в жилищном кооперативе, если компетентное ведомство признает такую необходимость. В этом случае ссуда также вычитается частями из ежемесячной стандартной ставки.

Если Вы в первый раз заселяетесь в съемную квартиру и у Вас нет бытовой техники (например, холодильника или стиральной машины) или мебели, то Центр занятости или компетентное ведомство могут оказать Вам поддержку в виде единовременного пособия. На первоначальное оснащение арендуемой квартиры Вы можете получить либо деньги (например, единовременный платеж), либо ваучеры. Государство может также взять на себя расходы на переезд, если он будет необходим.



ДАННЫЕ ДОКУМЕНТЫ ПОТРЕБУЮТСЯ ВАМ ПРИ ПОДАЧЕ ЗАЯВЛЕНИЯ НА ПОЛУЧЕНИЕ СОЦИАЛЬНЫХ ПОСОБИЙ И ОПЛАТУ РАСХОДОВ НА ЖИЛЬЕ (РНЖ):

- Заполненная форма **заявления** на получение Пособия по безработице-II (Arbeitslosengeld II), социальной помощи (Sozialhilfe) или пособий в соответствии с Законом о предоставлении социальной помощи лицам, претендующим на политическое убежище (Asylbewerberleistungsgesetz);
- Заполненное приложение **«Для определения соразмерных расходов на жилье (РНЖ) и отопление» (Anlage „zur Feststellung der angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung“)**
- **Документы, удостоверяющие личность** (копия удостоверения личности, загранпаспорта или иностранного паспорта);
- Копия **разрешения на пребывание** (Aufenthaltslaubnis);
- Подтверждение **оферты о предоставлении квартиры в аренду** с подробным указанием суммы ежемесячной арендной платы нетто без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, а также ежемесячных сопутствующих расходов за объект аренды;
- Копии **выписки с банковского счета** за последние три месяца;
- при необходимости письменное **заявление на получение ссуды для оплаты страхового (обеспечительного) депозита по аренде**, а также письменное подтверждение от арендодателя о его размере (копия);
- при необходимости письменное **заявление на покрытие расходов по первоначальному оснащению арендуемой квартиры мебелью и бытовой техникой**.

Жилищное пособие

Если Вам удалось арендовать квартиру, то, возможно, Вы можете претендовать на получение жилищного пособия. Жилищное пособие – это государственная субсидия на аренду жилья. Оно призвано облегчить расходы на жилье для домохозяйств с более низким уровнем дохода. Собственники квартир или домов также могут получать жилищное пособие в виде так называемого «Пособия на обременение» (Lastenzuschuss).



Всю необходимую информацию о жилищном пособии Вы можете получить в компетентном ведомстве по выплате жилищных пособий в Вашей муниципальной, городской или районной администрации, сотрудники которой проинформируют Вас о Ваших правах и обязанностях в соответствии с Законом о жилищном пособии (Wohngeldgesetz), а также иногда смогут оказать Вам поддержку и при подаче соответствующего заявления.

Кто может претендовать на получение жилищного пособия и каков его размер?

Решающее значение для определения права на получение жилищного пособия и его размера имеют:

- количество членов домохозяйства;
- размер годового дохода всех лиц, являющихся членами домохозяйства;
- размер ежемесячной арендной платы с учетом эксплуатационных расходов, независимых от Вашего потребления (без отопления, горячей воды и т.д.).

Помимо этого, при определении права на получение жилищного пособия важную роль играют также «уровни арендной платы». Ваше место жительства относится к одному из семи уровней арендной платы. Чем выше уровень арендной платы для Вашего места жительства, тем выше может быть допустимая арендная плата. Более подробную информацию об этом можно найти в так называемых «Таблицах жилищных пособий», доступных, например, на веб-сайте Федеральное министерство жилищно-коммунального хозяйства, городского развития и строительства:
<https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeld-node.html>.

Имеете ли Вы в действительности право на получение жилищного пособия, а также его конкретный размер, на который Вы можете претендовать, официально может быть определено только Вашим компетентным ведомством по выплате жилищных пособ.



Важно:

В принципе, Вы имеете право на получение жилищного пособия только в том случае, если Вы не получаете никаких других государственных пособий, в которых уже учтены расходы на жилье. Это относится, например, к пособию по безработице-II (Arbeitslosengeld II) и социальной помощи (Sozialhilfe). Если Вы получаете пособия в соответствии с Законом о предоставлении социальной помощи лицам, претендующим на политическое убежище (Asylbewerberleistungsgesetz), то получать жилищное пособие Вы можете только в исключительных случаях. Если, например, Вы обладаете правом на пребывание в соответствии с Законом «О пребывании иностранных граждан» (Aufenthaltsgesetz), то Вы имеете право на получение жилищного пособия. Обязательно получите всю необходимую информацию об этом в Вашем компетентном ведомстве по выплате жилищных пособий.

Своевременная подача заявления на получение жилищного пособия

Как правило, жилищное пособие выплачивается с того месяца, в котором Вами было подано заявление на его получение. Рассмотрение заявления может занять несколько недель. Поэтому подавать заявление на получение жилищного пособия следует как можно раньше! По истечении срока, на который Вам было предоставлено жилищное пособие – как правило, одногодичного – необходимо подать последующее заявление на получение жилищного пособия. В целях бесперебойного перечисления Вам денежных средств в рамках жилищного пособия последующее заявление следует подавать примерно за два месяца до истечения срока действия действующего уведомления о получении Вами жилищного пособия.

Даже в случае Вашей неуверенности в обоснованности Вашего притязания на получение жилищного пособия, Вы все равно должны подать соответствующее заявление. Вы не попадете в невыгодное положение, даже если Ваше заявление будет отклонено. Подробную информацию о жилищном пособии Вы найдете в брошюре «Жилищное пособие-2020 – советы и полезные ссылки» (Wohngeld 2020 – Ratschläge und Hinweise), которую можно скачать на веб-сайте Федерального правительства Германии: www.bundesregierung.de/breg-de/service/publikationen/wohngeld-2020-1709174

ДЛЯ ПОДАЧИ ЗАЯВЛЕНИЯ НА ПОЛУЧЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ПОСОБИЯ ВАМ ПОТРЕБУЮТСЯ СЛЕДУЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ:



- Заполненная форма заявления на получение жилищного пособия;
- **Документы, удостоверяющие личность** (копия удостоверения личности, загранпаспорта или иностранного паспорта);
- Копия **разрешения на пребывание** (Aufenthaltserlaubnis);
- **Свидетельство об аренде квартиры** (Mietbescheinigung), заполненное арендодателем с указанием площади и года постройки квартиры;
- Копия **договора аренды**;
- Копия **Справки о постановке на регистрационный учет по месту жительства** (Meldebescheinigung), выданная органом регистрационного учета (Einwohnermeldeamt);
- **Справка о доходах** (Einkommensbescheinigung), заполненная и подписанная работодателем;
- **Копия свидетельства о доходах** (договор о профессиональном образовании, трудовой договор, расчетные листки по заработной плате за последние двенадцать месяцев) для всех лиц, проживающих в Вашем домохозяйстве.

Субсидированные квартиры с «Разрешением на проживание в квартире, построенной и поддерживаемой на бюджетные средства» (WBS)

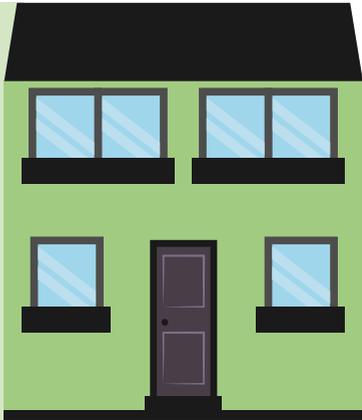
Строительство «социального жилья» дотируется государством в особенной степени. Именно поэтому аренда в таких квартирах стоит недорого. Они предназначены только для домохозяйств с доходами, не превышающими определенных пределов. Полученное Вами «Разрешение на проживание в квартире, построенной и поддерживаемой на бюджетные средства» (Wohnberechtigungsschein, WBS) подтверждает, что Вы отвечаете требованиям для заселения в квартиру с низкой арендной платой для малообеспеченных лиц («социальную квартиру»).

Во многих городах и районах WBS можно получить в местном Жилищном ведомстве. Однако иногда выдача WBS входит в компетенцию Ведомства социального обеспечения или другого органа государственной власти. Поинтересуйтесь в городской или районной администрации, или в

Интернете (введя в качестве ключевого слова «Wohnberechtigungsschein» и Ваше место жительства), какое именно ведомство отвечает за выдачу WBS по Вашему месту жительства. Там Вы сможете получить необходимую справочную информацию по всем вопросам, касающимся WBS!

«СОЦИАЛЬНЫЕ КВАРТИРЫ»:

- Предназначены для арендаторов с низким уровнем дохода
- Необходимое условие для проживания в них: постоянное пребывание в Германии
- «Wohnberechtigungsschein» (WBS) в качестве подтверждения
- Компетентное ведомство: территориальное Жилищное ведомство по месту жительства



Кто имеет право на получение «Разрешения на проживание в квартире, построенной и поддерживаемой на бюджетные средства» (WBS)?

В принципе, подать заявление на получение «Разрешения на проживание в квартире, построенной и поддерживаемой на бюджетные средства» (WBS), могут подать все лица, достигшие совершеннолетнего возраста. Данное разрешение будет выдано Вам при условии, если Ваш доход не превышает определенных пределов. Предельные уровни дохода устанавливаются федеральными землями. В разных городах могут действовать различные предельные уровни дохода.

На заметку: существуют субсидируемые государством квартиры, для проживания в которых можно получить WBS даже при наличии более высокого дохода. Обязательно поинтересуйтесь в компетентном ведомстве по Вашему месту жительства о том, можете ли Вы воспользоваться данной возможностью.

WBS выдается только тем, кто может обосновать свое «постоянное пребывание» в Германии. Поэтому срок действия Вашего разрешения на пребывание должен составлять, как правило, не менее одного года. В некоторых федеральных землях лицам, обладающим «Позволением на пребывание» (Aufenthaltsgestattung) или «Отсрочкой депортации» (Duldung), тоже выдается WBS. В данном случае Вам также следует обратиться за консультационной поддержкой.



Важно:

Если Вы крайне срочно нуждаетесь в квартире, то Вы можете получить WBS со «степенью срочности» (Dringlichkeitsstufe). При распределении квартир это даст Вам преимущество перед другими соискателями. WBS со «степенью срочности» может помочь Вам, если Вы: являетесь бездомным; больны; не можете самостоятельно найти квартиру на рынке жилья. «Степень срочности» присваивает Ваше компетентное Жилищное ведомство, делая соответствующую пометку в Вашем WBS.

Важная информация для подачи заявления

Форму заявления можно получить непосредственно в компетентном ведомстве или на веб-сайте Вашей городской или районной администрации. Лучше всего подавать заявление на получение WBS лично – так Вы сможете напрямую уточнить, какой именно WBS подходит Вам или Вашему домохозяйству, а также требуются ли еще какие-либо документы.

В ведомстве Вас попросят указать годовой доход всех лиц, проживающих в Вашем домохозяйстве.

- Годовой доход включает в себя, в том числе, Вашу чистую заработную плату за вычетом всех налогов или социальные выплаты, такие как Пособие по безработице-II.
- Годовой доход не включает в себя пособие на ребенка, жилищное пособие или доход от выплаты алиментов на совместных детей.

Рассмотрение Вашего заявления обычно занимает до 4 недель, однако в крупных городах время его обработки может занять больше времени. WBS действителен в течение 12 месяцев со дня его выдачи. После заселения в квартиру Вам больше не нужно продлевать WBS. Если Вы не нашли подходящую квартиру в течение 12 месяцев, Вы должны подать повторное заявление. Вам также потребуется новый WBS, если Вы переедете в другую социальную квартиру. В большинстве городов и муниципальных образований за выдачу WBS необходимо заплатить пошлину в размере от 5 до 30 евро.

Аренда квартиры с «Разрешением на проживание в квартире, построенной и поддерживаемой на бюджетные средства» (WBS)

Только в редких случаях компетентное ведомство сможет напрямую предложить Вам социальную квартиру. Как правило, после получения WBS Вам придется самостоятельно искать такую квартиру. В дополнение к WBS некоторые ведомства предоставят Вам список жилищно-арендных и жилищно-строительных компаний, предлагающих социальное жилье в аренду. В объявлениях об аренде квартиры и в Интернете социальные квартиры носят пометку «WBS», то есть они сдаются в аренду только лицам с WBS. Если Вы нашли субсидированную съемную квартиру (социальную квартиру), предоставьте в распоряжение арендодателя Ваш WBS.

Как уже было упомянуто выше: если Вы получаете социальные пособия, то вам необходимо предварительно получить разрешение Центра занятости или Ведомства социального обеспечения.



ДЛЯ ПОДАЧИ ЗАЯВЛЕНИЯ НА ПОЛУЧЕНИЕ WBS ВАМ ПОТРЕБУЮТСЯ СЛЕДУЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ:

- Заполненная **форма заявления**;
- Копия **Справки о постановке на регистрационный учет по месту жительства** (Meldebescheinigung), выданная органом регистрационного учета (Einwohnermeldeamt);
- **Документы, удостоверяющие личность** (копия удостоверения личности, загранпаспорта или иностранного паспорта);
- Копия **разрешения на пребывание** (Aufenthaltslaubnis);
- **Свидетельство о доходах** (договор о профессиональном образовании, трудовой договор, расчетные листки по заработной плате за последние двенадцать месяцев) для всех лиц, проживающих в Вашем домохозяйстве; справка о доходах (заполненная и подписанная работодателем); копия **последнего Налогового уведомления** (Steuerbescheid) или **Справка о получении социальных пособий**, таких как Пособие по безработице-II (Arbeitslosengeld II) или социальная помощь (Sozialhilfe);
- В зависимости от Ваших личных обстоятельств дополнительные свидетельства, например, о таких доходах, как: родительское пособие (Elterngeld); пособие по болезни (Krankengeld); копия свидетельства о браке; копия свидетельства о рождении ребенка/детей; копия удостоверения инвалида; (для студентов) справка с места учебы (Immatrikulationsbescheinigung).

В случае нехватки каких-либо документов или предоставления неточной информации заявление на получение WBS будет возвращено Вам обратно – Вы должны этого избежать! Поэтому при заполнении формы заявления обратитесь за помощью, например, в Общую социальную консультацию или Миграционный консультационный центр.

5. Дискриминация при поиске жилья – что делать в подобном случае?

Если Вы подверглись дискриминации при поиске квартиры или ее распределении, Вы можете противостоять этому. Все люди в Германии защищены законом от необоснованной дискриминации. Это закреплено в Общем законе о равном обращении (Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz, AGG).

Что такое дискриминация и что говорит закон?

Закон запрещает дискриминацию по расовым признакам или из-за этнического происхождения, а также по признаку пола, вероисповеданию, наличию ограничений жизнедеятельности, возрасту или гендерной идентичности.

Дискриминация имеет место, когда к человеку в сопоставимой ситуации относятся хуже, чем к другим людям, не имея на то объективных причин.

Однако не каждый отказ в получении съемной квартиры является проявлением дискриминации. Особенно в крупных городах на одну съемную квартиру зачастую претендуют несколько сотен человек. В таких случаях арендодатель не в состоянии пригласить на ее осмотр всех заинтересованных лиц, а новым арендатором становится только одно домохозяйство. При этом к Вам лично отказ часто не имеет никакого отношения.

ОБЩИЙ ЗАКОН О РАВНОМ ОБРАЩЕНИИ (AGG)

Дополнительная информация об Общем законе о равном обращении (Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz, AGG) представлена на веб-сайте Федерального ведомства по преодолению дискриминации:

<http://www.antidiskriminierungsstelle.de>

ПРИМЕР:

Арендодатель предлагает квартиру к аренде. На осмотр съемной квартиры он приглашает только немцев. При этом сирийская семья не получает соответствующего приглашения, потому что арендодатель «не желает видеть иностранцев в своей квартире».



В данном примере сирийская семья подвергается дискриминации из-за своего этнического происхождения. Подобная дискриминация запрещена законом. При выборе арендаторов цвет кожи или этническое происхождение не должны играть никакой роли – независимо от статуса пребывания или знания языка.

Также не допускаются такие ущемления интересов в течение правоотношений в рамках договора аренды, как, например, повышение арендной платы без причины или угроза расторжения договора со стороны арендодателя.

Исключения

Запрет на дискриминацию не действует, если Ваш арендодатель проживает в том же жилом доме или на той же территории, что и Вы. Помимо этого, в отношении определенных форм дискриминации запрет действует только в том случае, если арендодатель сдает в аренду более 50 квартир.

Но:



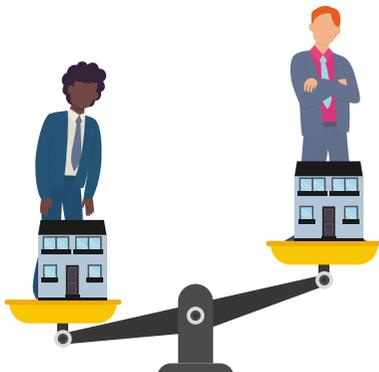
Закон не предусматривает исключений для дискриминации по расовому признаку. Если Ваши интересы ущемляются из-за Вашего этнического происхождения, Вы можете принять против этого соответствующие меры, даже если арендодатель сдает в аренду только одну или две квартиры.

Как распознать дискриминацию на рынке жилья?

Если во время осмотра квартиры, предлагаемой к аренде, заявляется: «Никаких иностранцев!» или «Никаких беженцев!», то данные высказывания представляют собой явное проявление запрещенной законом дискриминации, от которой Вы можете себя защитить!

Однако на рынке жилья существует и не столь очевидная дискриминация. Возможно, Вы подозреваете, что арендодатель вводит Вас в заблуждение в том, что съемная квартира уже занята. Вы же полагаете, что в действительности он просто не желает сдавать данную квартиру именно Вам, потому что Вы родом не из Германии. Однако Вы не уверены в этом и не решаетесь подать соответствующую жалобу.

Некоторые арендодатели также не осведомлены об Общем законе о равном обращении (Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz, AGG) и поэтому не осознают, что их действия носят дискриминационный характер.





Что делать в случае дискриминации?

Если Вы столкнулись с проявлениями дискриминации, Вам следует обратиться за советом и поддержкой. Обсудите пережитое Вами с Вашей семьей, друзьями или знакомыми. Это поможет Вам лучше понять ситуацию. Обдумайте вместе со своей семьей или знакомыми, в каких мерах поддержки Вы нуждаетесь.

Никто не должен мириться с дискриминацией! Каждый имеет право защитить себя от нее.

**НЕОБХОДИМУЮ ПОМОЩЬ
ВЫ МОЖЕТЕ ПОЛУЧИТЬ
В КОНСУЛЬТАЦИОННЫХ
ЦЕНТРАХ!**

Во многих федеральных землях и муниципальных образованиях существуют консультационные центры, которые могут оказать Вам поддержку в случаях проявления в отношении Вас дискриминации.

Воспользовавшись функцией поиска консультационных центров на веб-сайте Федерального ведомства по преодолению дискриминации Вы найдете его территориальные филиалы, расположенные по Вашему месту жительства: www.antidiskriminierungsstelle.de/beratungsstellen.

В большинстве случаев необходимую помощь Вы сможете также получить и в других консультационных организациях, таких, например, как миграционные службы, уполномоченные по интеграции или ассоциации квартиросъемщиков.

Как Вы можете защитить себя?

Соберите доказательства

Подготовьте составленный по памяти протокол произошедших событий и укажите имена свидетелей проявлений дискриминации по отношению к Вам. При этом Ваши заметки должны содержать ответы на следующие ключевые вопросы:

- Что конкретно произошло?
- Когда?
- Кто что сказал?
- Кто участвовал в данных событиях?
- Что свидетельствует о проявлении дискриминации?
- Есть ли свидетели?
- Как Вы можете связаться со свидетелями?

Сохраните доказательства. Например, сделайте скриншоты носящих дискриминационный характер объявлений об аренде квартиры, размещенных в Интернете, или сохраните электронные письма и голосовые сообщения, в которых Вы подверглись дискриминации.





Попытайтесь решить проблему путем переговоров – подайте жалобу

В первую очередь, Вы можете попытаться прояснить сложившуюся ситуацию путем прямого разговора с арендодателем – сделать это лучше всего при поддержке специалистов соответствующего консультационного центра. Вы можете подать жалобу лично, по телефону или в письменном виде. Таким образом Вы привлечете внимание к дискриминации и сформулируете Ваши ожидания.

Крупные жилищно-строительные ассоциации и жилищные кооперативы часто имеют в своей структуре собственные подразделения, ответственные за разрешение сложившихся конфликтных ситуаций. Если Вы подвергаетесь проявлениям дискриминации или враждебному отношению со стороны соседей, Вам следует незамедлительно обратиться к Вашему арендодателю или в Ваше домоуправление. Тем самым Вы предотвратите дальнейшие конфликты.



Обратитесь в суд

Если Вы захотите предпринять соответствующие юридические шаги, то при этом Вы должны соблюсти определенные сроки. Для предъявления претензий в соответствии с AGG у Вас есть только два месяца. Подав в суд, Вы сможете – при определенных обстоятельствах – получить возмещение ущерба или компенсацию. Однако в результате этого Вы не добьетесь права на получение определенной съемной квартиры. Чтобы уточнить, является ли обращение в суд целесообразным, Вы можете обратиться в Федеральное ведомство по преодолению дискриминации. Там Вам дадут первичную юридическую оценку происходящего. При необходимости специалисты агентства также переадресуют Ваш запрос в другие консультационные инстанции.

Помощь и поддержка

Если Вы столкнулись с проявлениями дискриминации по отношению к Вам, Вам следует обратиться за советом и поддержкой. Это могут быть доверенные люди в Вашем окружении, а также консультационные центры.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ВЕДОМСТВО ПО ПРЕОДОЛЕНИЮ ДИСКРИМИНАЦИИ

Федеральное ведомство по преодолению дискриминации предоставляет юридические консультации по вопросам дискриминации:

Федеральное ведомство по преодолению дискриминации

ЕЭл. почта: beratung@ads.bund.de

Телефон горячей линии: 0800 – 546 546 5

Время работы: с понедельника по четверг с 09:00 ч. до 15:00 ч.

Дополнительная информация представлена на веб-сайте Федерального ведомства по преодолению дискриминации:

www.antidiskriminierungsstelle.de/beratung





АССОЦИАЦИЯ ЗАЩИТЫ ПРАВ КВАРТИРОСЪЕМЩИКОВ

Ассоциация защиты прав квартиросъемщиков предоставляет консультации по всем вопросам, касающимся аренды и жилья. При условии платного членства в ассоциации Вы сможете воспользоваться оказываемыми ею консультационными услугами и получить необходимую поддержку. Если Вы получаете Пособие по безработице-II (Arbeitslosengeld II), социальную помощь или пособия в соответствии с Законом о предоставлении социальной помощи лицам, претендующим на политическое убежище (Asylbewerberleistungsgesetz), то оплату членских взносов в Ассоциации защиты прав квартиросъемщиков зачастую возьмет на себя компетентное ведомство:

Веб-сайт: www.mieterschutzbund.de

Эл. почта: office@mieterschutzbund.de

Телефон: 02361 / 406470

