

# Руководство

## СОВЕТЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОИСКУ ЖИЛЬЯ В НИЖНЕЙ САКСОНИИ

### Содержание

1. Отдельное жилье или совместное проживание?
2. Где найти жилье?
3. Какую площадь должно иметь жилье? Сколько оно должно стоить?
4. Каким должен быть размер залога?
5. Какой срок действия договора аренды?
6. Контрольный список необходимых документов
7. На что нужно обратить внимание при осмотре жилья?
8. Что делать в случае дискриминации?
9. Заявление о перенятии расходов
10. Контрольный список документов, необходимых для перенятия расходов
11. Договор аренды и передача жилья
12. Контрольный список вопросов при передаче жилья
13. Каковы следующие шаги?
14. Словарь (описание терминов)

# 1. Отдельное жилье или совместное проживание?

В отдельном жилье вы имеете:

- основной договор аренды
- личное пространство и свободу действий при обустройстве своего жилья

При совместном проживании (WG) вы имеете:

- зачастую договор субаренды, иногда с ограниченным сроком действия
- свою личную комнату
- компанию соседей (в квартирах совместного проживания главным образом живут молодые люди)
- более выгодную арендную плату, в том числе в центре города
- разделение обязанностей, например по уборке, и совместные покупки, например техники
- совместная деятельность

В поиске квартир совместного проживания вам поможет проект "Zusammenleben Willkommen" («Добро пожаловать в совместный дом»).



## 2. Где искать отдельную квартиру или квартиру совместного проживания? I

Много квартир, как отдельных, так и совместного проживания вы можете найти на следующих онлайн-платформах:

- [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)
- [www.ebay-kleinanzeigen.de](http://www.ebay-kleinanzeigen.de)
- [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)
- [www.immonet.de](http://www.immonet.de)
- [www.wg-gesucht.de](http://www.wg-gesucht.de)

Агентства недвижимости выкладывают объявления о свободных квартирах на своих сайтах, как и объекты новостроек:

- [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)
- [www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com)
- [heimkehr-hannover.de](http://heimkehr-hannover.de) (например, в Ганновере)

и многие другие!

При поиске в Интернете можно ввести следующие запросы:

"Wohnungsbaugesellschaft" (жилищно-строительный кооператив), "Immobilien-gesellschaft" риелторская компания), "Hausverwaltung" (домоуправляющая компания), "Immobilienverwaltung" (управление недвижимостью) + желаемое местожительства / город



## 2. Где искать отдельную квартиру или квартиру совместного проживания? II

Существуют так называемые жилищные кооперативы, Wohnungsgenossenschaften. Они предусматривают, прежде всего аренду социального жилья. Ознакомиться с ними можно в интернете, введя запрос "Wohnungsgenossenschaft" + желаемое местожительства / город

- [www.wbs-wohnung.de](http://www.wbs-wohnung.de)
- [www.wohnungsbaugenossenschaften.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de)

Альтернативные солидарные варианты проживания можно найти на сайтах проектов по обеспечению жильем:

- [www.neues-wohnen-nds.de](http://www.neues-wohnen-nds.de)
- [www.syndikat.org/projekte](http://www.syndikat.org/projekte)

Частные объявления можно найти, прежде всего, на сайте [ebay-kleinanzeigen.de](http://ebay-kleinanzeigen.de), объявления о жилье совместного проживания часто публикуют в местных группах Facebook, Telegram или Signal.



## 3. Какую площадь должно иметь жилье? Сколько оно должно стоить? I

### Какого размера должно быть жилье?

Нужно исходить из следующей нормы: на одного человека положена одна комната площадью 12 кв.м., для детей младше 6 лет – 10 кв.м. Пары, а также братья и сестры могут иметь совместную комнату (ограничения, установленные законодательством, описаны ниже).

### Какой должна быть сумма арендной платы?

- Те, кто имеет собственный доход, руководствуются правилом, согласно которому сумма арендной платы не должна превышать  $\frac{1}{3}$  чистого дохода.
- Если вы получаете пособие от Центра занятости или социальной службы, то размер и стоимость жилья регулируются законом, при этом каждый год эта стоимость пересматривается. Как правило, эти суммы являются верхним пределом арендной платы. Они могут сильно варьироваться в зависимости от места проживания. В крупных городах арендная плата выше, а следовательно, и верхний предел арендной платы тоже выше. Стоимость (верхний предел арендной платы) для конкретного места проживания можно узнать в Центре занятости или в социальной службе.



### 3. Какую площадь должно иметь жилье? Сколько оно должна стоить? II

Верхний предел арендной платы на примере: Ганновер 06/2022

Социальная служба и Центр занятости проверяют следующие условия для аренды: 1 и 2

1. Холодная аренда брутто = холодная аренда нетто (базовая арендная плата) + холодные коммунальные платежи (сюда входит, например, уход за садом, вывоз мусора и т. д.).

	= 458 €	50 m <sup>2</sup>
	= 539 €	60 m <sup>2</sup>
	= 640 €	75 m <sup>2</sup>
	= 766 €	90 m <sup>2</sup>
	= 869 €	105 m <sup>2</sup>
	+ 92 €	+10 m <sup>2</sup>

2. Расходы на отопление

Вместе эти две суммы составляют теплую аренду брутто.

Важно: холодная аренда брутто и расходы на отопление определяются и рассчитываются по отдельности, а не сама теплая аренда брутто. В конце данного руководства вы найдете таблицу, в которой приведены конкретные цифры для региона Ганновер.



### 3. Какую площадь должно иметь жилье? Сколько оно должно стоить? III

В сложных жизненных обстоятельствах нормы арендной платы могут повышаться.

Центр занятости или социальная служба назначает доплату (от 10 до 40%) и пересчитывает верхний предел арендной платы в вашу пользу. Верхний предел арендной платы пересчитывается индивидуально в следующих случаях:

- если вы лишились жилья или скоро его лишитесь, то холодная аренда брутто в новом жилье может быть увеличена на 20%;
- в затруднительной ситуации, например, для родителей-одиночек, пожилых людей, лиц с инвалидностью и хроническими заболеваниями и в некоторых других случаях эта сумма может увеличиваться еще на 10%;
- для жилья с разрешением на получение социального жилья (Wohnberechtigungsschein) – еще дополнительно 10%.

В случае, если у вас есть несколько оснований, вы можете сложить все эти значения: 20%+10%+10%=40%. Это означает, что сумма вашей арендной платы может быть увеличена до 40%. Например: для 1 человека в Ганновере с вышеуказанными обстоятельствами: 458+(458x40%) = 641,20 Евро вместо 458 Евро!



## 4. Каким должен быть размер залога? Где я могу получить помощь на его оплату?

- Если вы не можете покрыть основные жизненные потребности за счет собственных средств, социальная служба и Центр занятости могут предоставить вам средства для залога в виде кредита.
- При смене места жительства залог перенимает Центр занятости по месту регистрации.
- Сумма залога не должна превышать трехкратный размер холодной аренды нетто.



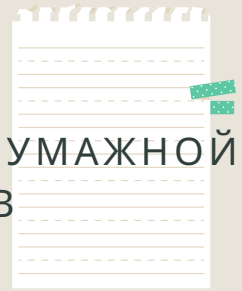
## 5. Какой срок действия договора аренды?

- Как правило, договоры аренды заключаются на неопределенный срок.
- Минимальный срок действия договора аренды сегодня может составлять, например 1 или 2 года. Это означает, что вы не сможете расторгнуть его в этот период.
- Договоры субаренды могут иметь ограниченный срок действия.
- Договоры промежуточной аренды зачастую имеют ограниченный срок действия.

Рекомендуем обратить внимание на срок действия договора субаренды или промежуточной аренды и при необходимости согласовать с арендодателем более приемлемый для вас срок аренды.



## 6. КОНТРОЛЬНЫЙ СПИСОК НЕОБХОДИМЫХ ДОКУМЕНТОВ



ВСЕ ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ В ВИДЕ БУМАЖНОЙ КОПИИ ЛИБО В ФОРМАТЕ PDF ПРИ ОТПРАВКЕ В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ

- Сопроводительное письмо:** Расскажите арендодателю о себе и своей семье, а также опишите свои жизненные обстоятельства.
- Анкета претендента:** Бланк анкеты вы получите от арендодателя: в ней нужно указать свои личные данные (обычно во время осмотра или позже по ссылке, например в электронном письме).
- Удостоверение личности** или заграничный паспорт всех членов домовладения, а также вид на жительство (с обеих сторон).
- Справка об отсутствии задолженности по арендной плате:** ее вы можете получить у своего нынешнего арендодателя.
- Справка SCHUFA:** подтверждение вашей «кредитоспособности», т. е. в состоянии ли вы оплачивать свои счета и сможете ли вы делать это в будущем. Ее вы можете получить в отделениях банков Postbank, Volksbank либо в Интернете.
- Справка о заработной плате за последние три месяца или справка** из Центра занятости либо социальной службы **о выплате социального пособия.**
- Если вы учитесь или получаете профобразование: **Справка с места учебы** или **договор о повышении квалификации.**
- Разрешение на получение социального жилья (WBS):** для аренды социального жилья с более выгодной платой, в отдельных случаях с пометкой «с особой потребностью в жилье».

## 7. Что делать в случае дискриминации?

К сожалению, на рынке жилья широко распространены случаи дискриминации. Более подробную информацию вы найдете в этом пояснительном видео.



Если в процессе поиска жилья вы стали свидетелем или лично столкнулись с дискриминацией, то можете обратиться в центр противодействия дискриминации. Консультанты помогут вам определить возможные варианты поведения и окажут вам поддержку в их реализации. Консультации проходят конфиденциально, анонимно и бесплатно.

Antidiskriminierungsstelle in Hannover  
(Центр противодействия дискриминации в Ганновере)

Blumenauer Straße 5-7, 30449 Hannover  
Тел.: 0511 - 168 31045  
E-Mail: ADS@hannover-stadt.de

Antidiskriminierungsstelle Oldenburg  
(Центр противодействия дискриминации, г. Ольденбург)

Klävemannstr. 16, 26122 Oldenburg  
Тел.: 0441 920582 28  
E-Mail ads@ibis-ev.de



Antidiskriminierungsstelle des Bundes  
(Федеральный центр противодействия дискриминации)

11018 Berlin  
Тел.: 0800 546 546 5  
Часы приема:  
понедельник – четверг с 9:00 до 15:00

E-Mail: [beratung@ads.bund.de](mailto:beratung@ads.bund.de)  
[www.antidiskriminierungsstelle.de](http://www.antidiskriminierungsstelle.de)

Anlaufstelle für Betroffene rechter, rassistischer und antisemitischer Gewalt in Niedersachsen:

(Координационный центр для пострадавших на почве правового, расистского или антисемитского насилия в Нижней Саксонии)

[www.betroffenenberatung.de](http://www.betroffenenberatung.de)



## 8. На что нужно обратить внимание при осмотре жилья?

Будет лучше, если вы соберете все документы из контрольного списка (только копии), сложите их в папку и принесете с собой.

Попросите арендодателя подготовить предложение.

Зачастую вам нужно заполнить анкету претендента.

Спросите, как вы получите бланк анкеты (лично или по электронной почте).

Убедитесь, что цена аренды, количество комнат и размер жилья соответствуют указанным в предложении.

Закрываются ли окна и двери?

Есть ли где-либо плесень (черные пятна)? Исправна ли электропроводка?

Исправны ли водопроводные краны?

Возьмите с собой кого-то, кто говорит по-немецки.



## 9. Заявление о перенятии расходов

**В социальную службу (Sozialamt):**

- Подача заявления с персональным предложением в уполномоченный орган социального обеспечения
- Только потом подписание договора аренды
- С подтверждением и приглашением на встречу + договор аренды в отдел социальных выплат для назначения размера арендной платы и залога.

**В Центр занятости (Jobcenter):**

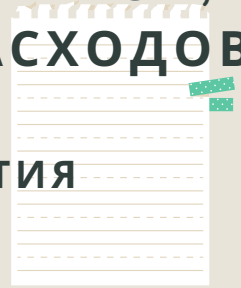
- Получение перенятия расходов с персональным предложением
- После этого подписание договора аренды
- Подача заявления о расходах на проживание вместе с договором аренды (приложение KdU) и заявления на перенятие залога.

Для первоначального оснащения жилья мебелью, холодильником и стиральной машиной подается отдельное заявление.





# 10. КОНТРОЛЬНЫЙ СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПЕРЕНЯТИЯ РАСХОДОВ



## КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ ТРЕБУЮТСЯ ДЛЯ ПЕРЕНЯТИЯ РАСХОДОВ ВЕДОМСТВОМ?

- Персональное предложение** содержит всю необходимую информацию о жилье:
  - адрес жилья
  - дата начала аренды
  - площадь жилья (комнаты)
  - количество комнат
  - требуется ли разрешение на получение социального жилья (WBS)
  - холодная аренда нетто
  - коммунальные расходы (холодные побочные расходы)
  - расходы на отопление
  - сумма залога
  - тип отопления и размер здания
  - пригодно ли жилье для проживания
  - имеется ли в нем плита и мойка
  - оснащено ли жилье мебелью (полностью или частично)
  
- При аренде у частного арендодателя:**  
подтверждение права собственности (декларация или выписка из Поземельной книги)
  
- При субаренде:** разрешение на субаренду от арендодателя и основной договор аренды для сравнения
  - Является ли ваша арендная плата пропорциональной?
  - Какой срок аренды указан в договоре?
  - Кто основной арендатор?
  - Все ли стороны подписали договор?

# 11. Договор аренды и передача жилья – что нужно знать? I

## Что прописано в договоре аренды?

- имена всех сторон, подписавших договор
- размер арендной платы и залога
- все арендуемые помещения (кухня, ванная комната и т. д.)
- дата начала арендных отношений и срок действия (если таковой указан)
- протокол повреждений, показаний счетчиков и т. д.
- правила внутреннего распорядка
- личные договоренности между арендодателем и арендатором

## На что стоит обратить особое внимание:

- срок действия договора аренды
- предусмотрена ли градуированная аренда или повышение арендной платы
- Заранее оговорите меры по модернизации.

Не платите деньги без получения расписки и исполнения встречных обязательств! Документируйте все свои действия! Не подписывайте никакие договоры, если вы их не понимаете.



# 11. Договор аренды и передача жилья – что нужно знать? II

## Передача жилья

- Осмотр жилья вами вместе с арендодателем (при необходимости в сопровождении другого лица)
- Оценка текущего состояния жилья с занесением в протокол
- Протокол подписывают обе стороны. При выезде на основании протокола будет принято решение о том, будет ли вам возвращен залог или он покроет возможный ущерб, нанесенный вами.
- В протоколе фиксируется, какие повреждения и дефекты должны быть устранены арендодателем.
- Возьмите с собой кого-то, кто сможет изъясняться с арендодателем.
- В случае сомнений вы можете обратиться за помощью в ассоциацию арендаторов (Mieterverein).



## 12. КОНТРОЛЬНЫЙ СПИСОК ВОПРОСОВ ПРИ ПЕРЕДАЧЕ ЖИЛЬЯ



НА ЧТО СЛЕДУЕТ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ?  
КАКИЕ ВОПРОСЫ СЛЕДУЕТ ЗАДАТЬ?

- Признаки износа:** Нуждается ли жилье в капитальном или косметическом ремонте? Работает ли отопление и электроприборы? К повреждениям и дефектам можно отнести, например пятна на коврах, сломанную плитку, поврежденное напольное покрытие из ПВХ или дерева. Закрываются ли все окна? В каком состоянии находятся умывальник, унитаз, душ, ванна и т. д.? Присутствуют ли признаки плесени или затопления? Пуст ли подвал? Убрано ли жилье и выкрашено ли оно в нейтральный цвет?
  
- Что указано в протоколе?**
  - дата, имя и адрес арендодателя и арендатора
  - адрес жилья
  - все повреждения, дефекты и связанные с этим договоренности
  - номера и показания счетчиков (воды, тепла и электроэнергии)
  - отметка о переданных ключах (входная дверь, квартира, почтовый ящик)
  - обещания касательно будущих действий
  - подпись обеих сторон
  
- Советы:** Все проверьте и потребуйте копию. При осмотре жилья обратите внимание на условия освещения. Проверяйте все тщательно и не спеша. Возьмите с собой кого-нибудь в качестве свидетеля.

## 13. Каковы следующие шаги?

### Первоначальное оснащение жилья

- Деньги на первоначальное оснащение жилья мебелью от социальной службы или Центра занятости
- Для этого подается отдельное заявление.
- Перечислите, какая мебель вам нужна.

### Дешевая мебель

- [www.ebay-kleinanzeigen.de](http://www.ebay-kleinanzeigen.de)
- Социальные магазины и блошиные рынки
- Группы Facebook
- Группы соседей, например [www.nebenan.de](http://www.nebenan.de)

### Заключение договоров

- Электроснабжение, интернет, бытовой газ
- Страхование, например домашнего имущества или гражданской ответственности
- Услуги по этим договорам вы оплачиваете самостоятельно.

Станьте на учет в Управлении по делам граждан (Bürgeramt) и сообщите свой адрес в Федеральное ведомство по вопросам миграции и беженцев (BAMF), банк, медицинскую страховую компанию и т. д. Подайте заявление в новую школу.



## 14. СЛОВАРЬ (ОПИСАНИЕ ТЕРМИНОВ)

- **Срок действия:** должен быть обоснован в договоре. Узнать больше
- **Залог:** гарантия для покрытия возможного ущерба или задолженностей по арендной плате. Не должен превышать трехкратный размер холодной арендной платы нетто.
- **Холодная аренда нетто:** арендная плата без коммунальных расходов, за один квадратный метр арендуемой площади.
- **Холодная аренда брутто:** общая арендная плата, состоящая из холодных коммунальных расходов и расходов на отопление.
- **Побочные расходы:** холодные = коммунальные расходы // теплые = расходы на отопление
- **Брокерская комиссия:** Другой человек выступает в качестве посредника при сдаче жилья в аренду. В этом случае действует «принцип заказчика». Как правило, эта комиссия должна оплачиваться арендодателем. Будьте осторожны и не дайте себя обмануть!!!
- **Уплата отступного:** за мебель или предметы обихода, которые переходят от предыдущих арендаторов.
- **Разрешение на получение социального жилья (WBS):** социальное жилье с низкой арендной платой, предназначенное для лиц с низким уровнем дохода либо лиц, получающих социальное пособие от Центра занятости или социальной службы и имеющих вид на жительство, до окончания срока действия которого должно оставаться не менее одного года. Пометка «с особой потребностью в жилье» присваивается, например при потере жилья и в других затруднительных жизненных ситуациях. Условия для получения разрешения WBS проверяются уполномоченным жилищным управлением.

# ДОПУСТИМЫЕ НОРМЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ДЛЯ ЦЕНТРА ЗАНЯТОСТИ И СОЦИАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ НА ПРИМЕРЕ РЕГИОНА ГАННОВЕР (ПО СОСТОЯНИЮ НА ИЮНЬ 2022 ГОДА)

Anlage 1 zur BDs 0668 (V)

Angemessenheitswerte für Bedarfe für die Unterkunft ab 01.06.2022 in Euro

Kommune	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
Barsinghausen	418,00	516,00	613,00	648,00	713,00	75,00
Burgdorf	444,00	491,00	615,00	662,00	757,00	80,00
Burgwedel	436,00	501,00	585,00	708,00	791,00	84,00
Garbsen	470,00	510,00	606,00	727,00	760,00	80,00
Gehrden	394,00	459,00	581,00	702,00	762,00	81,00
Hannover	458,00	539,00	640,00	766,00	869,00	92,00
Hemmingen	404,00	543,00	630,00	681,00	818,00	87,00
Isernhagen	450,00	570,00	669,00	748,00	841,00	89,00
Laatzen	438,00	497,00	613,00	757,00	855,00	90,00
Langenhagen	413,00	528,00	637,00	760,00	853,00	90,00
Lehrte	420,00	485,00	557,00	664,00	740,00	78,00
Neustadt	400,00	445,00	539,00	618,00	667,00	71,00
Pattensen	388,00	454,00	541,00	674,00	732,00	77,00
Ronnenberg	364,00	459,00	615,00	697,00	741,00	78,00
Seelze	382,00	461,00	566,00	675,00	796,00	84,00
Sehnde	367,00	442,00	553,00	681,00	813,00	86,00
Springe	372,00	438,00	526,00	598,00	695,00	74,00
Uetze	381,00	429,00	551,00	580,00	645,00	68,00
Wedemark	433,00	503,00	593,00	690,00	829,00	88,00
Wennigsen	373,00	461,00	539,00	636,00	689,00	73,00
Wunstorf	382,00	444,00	576,00	689,00	754,00	80,00

Источник: <https://www.asg-hannover.de/wp-content/uploads/Mietobergrenzen-Region-Hannover.pdf> (15.11.2022)

## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Авторское право 2022 Flüchtlingsrat Niedersachsen e.V. & InteraXion

По состоянию на: ноябрь 2022

Данная брошюра разработана в рамках сетевого проекта АМБА 3 (Регулирование приема и консультирование соискателей убежища 3). Сетевой проект АМБА финансируется за счет средств Фонда убежища, миграции и интеграции ЕС, а также федеральной земли Нижняя Саксония и Фонда ООН для помощи беженцам.

**Flüchtlingsrat Niedersachsen e.V. (Некоммерческая организация  
«Совет по делам беженцев» Нижней Саксонии)**

Röpkestraße 12 | 30173 Hannover

Телефон: 0511 98 24 60 30 | Факс: 0511 98 24 60 31

В сети:

<http://www.nds-fluerat.org>

<http://www.facebook.com/Fluechtlingsrat.Niedersachsen>

[https://www.instagram.com/fluechtlingsrat\\_nds](https://www.instagram.com/fluechtlingsrat_nds)

[https://twitter.com/FlueRat\\_Nds](https://twitter.com/FlueRat_Nds)



Dieses Projekt wird aus Mitteln  
des Asyl-, Migrations- und  
Integrationsfonds kofinanziert.



Gefördert durch:



Niedersächsisches Ministerium  
für Soziales, Gesundheit  
und Gleichstellung

