**Что нужно знать мигрантам и хозяевам квартир**

* Федеральный Закон №109 «О миграционном учете иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации»;
* Федеральный закон №115 «О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации»;
* Жилищный кодекс РФ гл.7 разд.3 «Основание и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма»;
* Гражданский кодекс РФ гл.35 «о договорах найма»;
* Федеральный Закон № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», гл.4 о договорах аренды;
* Федеральный Закон от 27.12.2009 № 374-ФЗ в ст.

**Порядок пребывания иностранных граждан и лиц без гражданства на территории РФ**

Документами, удостоверяющими личность лица без гражданства в Российской Федерации, являются:

* · документ, выданный иностранным государством и признаваемый в соответствии с международным договором Российской Федерации в качестве документа, удостоверяющего личность лица без гражданства;
* · разрешение на временное проживание;
* · вид на жительство;
* · иные документы, предусмотренные федеральным законом или признаваемые в соответствии с международным договором Российской Федерации в качестве документов, удостоверяющих личность лица без гражданства.

Иностранные граждане, находящиеся на территории Российской Федерации подразделяются на 3 категории:

* · временно пребывающие иностранные граждане;
* · временно проживающие иностранные граждане;
* · постоянно проживающие иностранные граждане.

Виза - это разрешение на въезд в Российскую Федерацию и транзитный проезд через ее территорию. В настоящее время форма визы, порядок и условия ее оформления и выдачи, продления ее срока действия, восстановления в случае утраты, аннулирования визы регулируются постановлением Правительства РФ от 9 июня 2003 г. № 335 «Об утверждении Положения об установлении формы визы, порядка и условий ее оформления и выдачи, продления срока ее действия, восстановления ее в случае утраты, а также порядка аннулирования визы».

Вид на жительство иностранному гражданину не выдается, а ранее выданный вид на жительство аннулируется в случае, если данный иностранный гражданин:

* · выступает за насильственное изменение основ конституционного строя Российской Федерации, иными действиями создает угрозу безопасности Российской Федерации или граждан Российской Федерации;
* · финансирует, планирует террористические (экстремистские) акты, оказывает содействие в совершении таких актов или совершает их, а равно иными действиями поддерживает террористическую (экстремистскую) деятельность;
* · подвергался административному выдворению за пределы Российской Федерации либо депортации;
* · представил поддельные или подложные документы либо сообщил о себе заведомо ложные сведения;
* · осужден вступившим в законную силу приговором суда за совершение тяжкого или особо тяжкого преступления либо преступления, рецидив которого признан опасным;
* · имеет непогашенную или неснятую судимость за совершение тяжкого или особо тяжкого преступления на территории Российской Федерации либо за ее пределами, признаваемого таковым в соответствии с федеральным законом;
* · неоднократно (два и более раза) в течение одного года привлекался к административной ответственности за нарушение законодательства Российской Федерации в части обеспечения режима пребывания (проживания) иностранных граждан в Российской Федерации;
* · не может представить доказательств возможности содержать себя и членов своей семьи в Российской Федерации в пределах прожиточного минимума, не прибегая к помощи государства, за исключением случая, если иностранный гражданин признан нетрудоспособным;
* · по истечении трех лет со дня въезда не имеет в Российской Федерации жилого помещения на основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
* · выехал из Российской Федерации в иностранное государство для постоянного проживания;
* · находится за пределами Российской Федерации более шести месяцев;
* · заключил брак с гражданином Российской Федерации, послуживший основанием для получения вида на жительство, и этот брак признан судом недействительным;
* · является больным наркоманией, либо не имеет сертификата об отсутствии у него заболевания, вызываемого вирусом иммунодефицита человека (ВИЧ-инфекции), либо страдает одним из инфекционных заболеваний, которые представляют опасность для окружающих. Перечень таких заболеваний и порядок подтверждения их наличия или отсутствия утверждаются Правительством Российской Федерации.

В случае невыезда иностранного гражданина (лица без гражданства) из Российской Федерации в установленный срок орган миграционного учета принимает меры по его депортации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Образовательное учреждение, пригласившее иностранного гражданина в Российскую Федерацию в целях обучения:

* · гарантирует иностранному гражданину возможность получения образования в данном образовательном учреждении, содействует его своевременной регистрации по месту пребывания, а также обеспечивает его выезд из Российской Федерации по завершении или прекращении обучения;
* · в течение трех рабочих дней со дня прибытия иностранного гражданина в данное образовательное учреждение направляет информацию об этом в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, ведающий вопросами образования;
* · в течение трех рабочих дней со дня установления факта самовольного убытия иностранного гражданина из данного образовательного учреждения направляет информацию об этом в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, ведающий вопросами образования, территориальный орган федерального органа исполнительной власти в сфере миграции и территориальный орган федерального органа исполнительной власти, ведающего вопросами безопасности.

Последствия несоблюдения иностранным гражданином срока пребывания или проживания в Российской Федерации

В случае, если срок проживания или временного пребывания иностранного гражданина в Российской Федерации сокращен, данный иностранный гражданин обязан выехать из Российской Федерации в течение трех дней.

Если разрешение на временное проживание или вид на жительство, выданные иностранному гражданину, аннулированы, данный иностранный гражданин обязан выехать из Российской Федерации в течение пятнадцати дней.

Иностранный гражданин, не исполнивший обязанность, выехать из Российской Федерации, подлежит депортации.

**Как правильно сдавать жилье мигрантам: советы арендодателям**

Какое за это полагается наказание Незаконное предпринимательство (сдача квартиры без составления договора-найма трактуется именно так) предусматривает следующую систему наказания:

1. Собственник обязан будет выплатить всю полагающуюся сумму налога.
2. Оплатить пеню за пропущенный срок внесения налога. Рассчитывается это таким образом: неуплаченная сумма налога, умноженная на 1/300 ставки рефинансирования и на число дней просрочки (ставка рефинансирования Центробанка РФ).
3. Заплатить штраф за неподачу налоговой декларации в сумме 5 % от неуплаченного налога за каждый месяц просрочки (не выше 30 % от указанной суммы и не менее 1000 руб.).
4. Заплатить штраф за нарушенный срок уплаты налога, что составляет 20 % от неуплаченной суммы.

**Незаконная сдача квартиры и её последствия**

* если ИГ приехал в Россию в первый раз, предъявляется карта, в которой должна быть отметка о пересечении границы РФ;
* если мигрант переезжает с одного места ВР, предъявляется отрывной талон.

Хозяину квартиры необходимо убедиться:

* что документы действительны, и в них нет никаких исправлений;
* личные данные паспорта и миграционной карты совпадают;
* не просрочена виза;
* если визы нет, то должно быть заменяющее ее основание, например, приглашение работодателя.

 Уведомление ФМС о прибытии мигранта После проверки документов арендодателю необходимо уведомить ФМС о прибытии мигранта для новой постановки его на учет, обратившись в территориальный или функциональный центр в устной или письменной форме: таким образом уведомление ФМС — это обязанность наймодателя, а не мигранта.

А кто их будет оплачивать, уже определяется вашим договором. Налоги и льготы. Сдача квартиры в аренду предполагает необходимость уплаты налогов в размере 18% от годового дохода.

Налоговые льготы можно получить, если зарегистрировать ИП. В этом случае вы можете самостоятельно выбрать вариант налогообложения и уменьшить выплаты до 6%.

**Как обезопасить себя от проблем?** Чтобы избежать различных проблем при сдаче квартиры иностранному гражданину, первое, что надо сделать, это вовремя уведомить миграционную службу о данном факте. Также нужно крайне внимательно составлять договор аренды, прописывая в нем все права и обязанности сторон.

Когда лица, проживающие в соседнем помещении, нарушают санитарные нормы, можно смело обращаться в Роспотребнадзор. Еще одним органом, который компетентен, наказать арендодателя, который получает денежные средства и не платит соответствующий налог в государственный бюджет — налоговая служба и ее территориальные подразделения.

 **Налоговый орган по факту поступившего заявления проводит проверку и в случае доказанности факта незаконной сдачи жилого объекта привлекается к установленной государством ответственности. Жалоба в налоговую, должна быть осуществлена по месту нахождения квартиры.**

Жалоба может быть написана одним жильцом, так и коллективно.

**Какие наказания собственнику за сдачу жилья мигрантам**

К тому же нередки случаи, когда съёмное жильё использовали как бордель или заселяли большим количеством посторонних людей, например, до 20 человек гастарбайтеров из соседствующих стран. Полная незащищённость Риск не всегда шампанское, это может оказаться и полная потеря собственной квартиры. Например, в случае, если во время буйного застолья полуневменяемые квартиросъёмщики случайно устроили пожар.

**С кого будет спрос, если это была вами же спровоцированная ситуация — незаконная сдача квартиры в аренду. Куда жаловаться теперь, с кого потребовать возмещения? В этом случае государство вряд ли сможет представлять ваши интересы, ведь вы же сами пытались укрыть от него свои доходы.**
Вряд ли найдётся человек, который доверит свой автомобиль незнакомцу только потому, что тот показался ему достойным доверия и даже показал свой паспорт.

* Ответственность в случае затопления, пожара и других непредвиденных ситуаций:
* наймодателю лучше всего застраховать свою гражданскую ответственность — тогда спорной ситуации не возникнет, и убытки покроет страховая компания.

Договор нужно зарегистрировать и сообщить об этом участковому инспектору, чтобы он знал, что мигранты в вашей квартире проживают легально. Часто при сдаче жилья в аренду мигрантам заключаются договоры коммерческого найма.

Аренда для мигрантам должна быть легальной.
Если факт незаконной аренды жилого помещения будет подтвержден, то управляющая компания должна будет передать имеющиеся сведения в правоохранительные органы. Когда жилищная компания по тем или иным причинам не откликнулась должным образом на заявление, можно обратиться непосредственно к участковому инспектору, который осуществляет надзор за соблюдением правопорядка и закона над подконтрольной *ему* территории.
По факту поступившего заявления участковый должен осуществить проверку. О результатах проведенной проверки в обязательном порядке должно быть сообщено заявителю. В тех случаях, когда есть подозрения о том, что арендаторами квартиры являются граждане иностранного государства, соседи вправе обратиться в Управление МВД и его территориальные подразделения, занимающееся миграционными вопросами.

**По возникающим вопросам Вы можете обратиться в Отдел по вопросам миграции тел. 8(86152)2-51-20**