Арендное жилье в Республике Беларусь: кто может претендовать, как получить и по какой причине лишиться права аренды

**Содержание:**

* [1. Возникновение арендного жилья в Беларуси](https://a-brest.by/media/nedvizhimost/arendnoe-zhile-v-respublike-belarus-kto-mozhet-pretendovat-kak-poluchit-i-po-kakoy-prichine-lishitsya/#ancor1)
* [2. Кто может претендовать на получение арендного жилья](https://a-brest.by/media/nedvizhimost/arendnoe-zhile-v-respublike-belarus-kto-mozhet-pretendovat-kak-poluchit-i-po-kakoy-prichine-lishitsya/#ancor2)
* [3. Где получить информацию об арендном жилье и как подать заявление о его получении](https://a-brest.by/media/nedvizhimost/arendnoe-zhile-v-respublike-belarus-kto-mozhet-pretendovat-kak-poluchit-i-po-kakoy-prichine-lishitsya/#ancor3)

4. Заключение договора найма

* [5. По каким причинам можно лишиться арендного жилья и другие важные вопросы](https://a-brest.by/media/nedvizhimost/arendnoe-zhile-v-respublike-belarus-kto-mozhet-pretendovat-kak-poluchit-i-po-kakoy-prichine-lishitsya/#ancor5)

В данное время решить жилищный вопрос граждане нашей страны могут несколькими способами, самым желанным является покупка квартиры или дома в собственность, однако далеко не у всех есть такая возможность. Альтернативой может стать аренда жилья у государства.

С учетом того, что ставки арендной платы такого жилья значительно ниже рыночных, количество желающих сегодня получить заветные квадратные метры у государства превышает предложения в несколько раз.

Кто может воспользоваться этой возможностью, как узнать о наличии в населенном пункте свободного арендного жилья и куда обращаться за его предоставлением попробуем выяснить в рамках этой статьи.

1. Возникновение арендного жилья в Беларуси

Что он означает? Арендное жилье  — это жилое помещение из государственного жилищного фонда, которое предоставляется гражданам в аренду за плату по договору найма.



Изначально фонд формировался из жилых помещений служебного, специально-служебного и специального назначения, а также из жилья, освобождаемого в ходе выселения граждан за неуплату долгов.

А в 2016 году, после завершения приватизации, в него также были включены неприватизированные квартиры.

Арендовать у государства можно как комнату, так и квартиру или дом целиком. Жилые помещения изначально должны соответствовать санитарным и техническим требованиям, установленным для проживания. Арендуемые помещения могут быть укомплектованы мебелью, но это не является обязательным условием для сдачи в наем.

Арендное жилье, так же, как и социальное, предоставляется гражданам во временное владение и пользование и не подлежит обмену, разделу, продаже либо приватизации, его нельзя подарить или завещать.

2. Кто может претендовать на получение арендного жилья

Законодательством закреплено право любого гражданина Республики Беларусь обратиться с заявлением о предоставлении ему арендного жилья. Однако рассмотрение заявлений и выделение жилья производится только в порядке строгой очередности.

В первую очередь государственное арендное жилье имеют право получить работники и служащие бюджетной сферы, также специалисты, в которых остро нуждается регион, а найти им замену среди местных жителей не представляется возможным. А именно:

* • госслужащие;
* • обучавшиеся на бюджете молодые специалисты на время трудовых отношений;
* • военнослужащие;
* • назначенные на должность работники в случае их переезда из другого населенного пункта. (при условии отсутствия замены из работников данного населенного пункта);
* • лица, работающие по договору о подготовке научного работника высшей квалификации, ученые, профессора-преподаватели и работники культуры;



Их ходатайства рассматриваются и удовлетворяются в первую очередь. Однако воспользоваться преимущественным правом получения арендного жилья данные граждане могут только при условии отсутствия в собственности у них и членов их семьи жилых помещений в населенном пункте по месту работы.

Во вторую очередь рассматриваются заявления на выделение арендного жилья граждан Республики Беларусь, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, но только при условии отсутствия заявлений от граждан из первой группы очередности, обладающих преимущественным правом.

И только при отсутствии заявлений от граждан второй очереди арендное жилье может быть предоставлено остальным гражданам.

3. Где получить информацию об арендном жилье и как подать заявление о его получении

К сожалению, законодательством не предусмотрено формирование предварительной очереди из желающих получить арендное жилье, поэтому нельзя заранее написать заявление и ждать пока появится устраивающий по параметрам вариант. Придется мониторить информацию о свободных объектах и в случае нахождения подходящего жилья в срочном порядке обращаться за его предоставлением, так как рассматриваются заявления, исходя из очередности их поступления.

С информацией о наличии свободного арендного жилья можно ознакомиться в интернете на официальном сайте Чериковского райисполкома. Там же указываются сведения о месте нахождения конкретного жилья и его характеристиках: общая площадь, количество комнат, состояние ремонта и т.д. Зачастую указана и конкретная ставка ежемесячной арендной платы.



От момента предоставления информации до окончания приема заявлений отводится не менее 15 календарных дней. На менее востребованные объекты срок может быть продлен.

Однако, исходя из сложившейся конкуренции за арендное жилье, стоит поторопиться, так как чем быстрее будет подано заявление, тем больше шансов на его получение. При рассмотрении ходатайства на получение арендного жилья семейное положение заявителя не имеет значения. Получить квартиру может как молодая семья, так и человек, не состоящий в браке.

Закон не ограничивает и площадь выделяемого арендного жилья. Поэтому человек, который живет один, вполне может написать заявление на двухкомнатную арендную квартиру. Никаких дополнительных документов, кроме паспорта или иного документа, удостоверяющего личность, при подаче заявления не требуется. Срок рассмотрения заявления – один месяц с момента подачи.

Так как в большинстве случаев на одно арендное жилье претендует сразу несколько граждан, то при принятии решения о выделении жилья учитывается помимо прочего и дата их постановки на очередь нуждающихся в улучшении жилищных условий.

4. Заключение договора найма

В случае принятия положительного решения о предоставлении арендного жилья заявителю направляется извещение заказным письмом с обратным уведомлением о его получении либо же вручается лично под роспись в месте подачи заявления.

После получения извещения в течение 15 календарных дней заявителю необходимо обратиться в исполком для заключения договора найма жилого помещения. Если этого не сделать в указанный срок, право на получение арендного жилья будет утеряно. При наличии уважительных причин (болезнь, командировка и т.п.) срок может быть продлен до 30 календарных дней, но об этом следует уведомить исполком до истечения 15 дневного срока.

Законодательно срок, на который может быть заключен договор найма, ограничен максимум пятью годами. Однако на практике обычно первый раз договор с арендатором заключается на 1 год, а при отсутствии нарушений продлевается на 5 лет.

В договоре найма помимо срока в обязательном порядке указывается ставка арендной платы, а также условия, при которых она может быть изменена.

Арендная плата вносится ежемесячно.



5. По каким причинам можно лишиться арендного жилья и другие важные вопросы

Лишиться государственного жилья, полученного по договору аренды можно по истечении срока аренды, указанного в договоре, так как продление не происходит автоматически. Арендатор только получает возможность претендовать на пролонгацию. В иных случаях риск выселения возникает только по действительно веским причинам, таким как:



* • неуплата арендной платы,
* • задолженность по коммунальным платежам за два месяца без уважительной причины,
* • сдача помещения в наем третьим лицам,
* • несоблюдение правил пользования жилым помещением,
* • нанесение урона арендному жилью,
* • создание неблагоприятных условий проживания для соседей,
* • расторжение контракта с организацией, которая предоставила жилье (для тех, кто стал нанимателем квартиры на период трудовых отношений).

В этом случае жилое помещение изымается и возвращается в реестр свободных.

Также считаем необходимым обратить внимание на несколько важных вопросов, непосредственно связанных с арендой государственного жилья:

* • При получении арендного жилья, арендатор автоматически снимается с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий. Однако некоторые граждане могут этого избежать и остаться в очереди на жилье. Прежде всего, речь идет:
	+ - о семьях, для которых в арендном жилье не соблюдается норматив обеспеченности общей площадью на человека: как, например, семья с ребенком в однокомнатной квартире,
	+ - гражданах, которые получили в аренду жилое помещение ведомственного жилфонда — на время трудовых/служебных отношений.
* • Члены семьи арендатора могут проживать в арендной квартире, даже если арендатор по каким-либо причинам съедет. В этом случае договор подлежит переоформлению на одного из совершеннолетних членов семьи.
* • Арендуемое у государства жилье можно перевести в разряд социального, при условии, что арендатор имеет право на получение такого жилья.

Ответить на «квартирный вопрос» было непросто в любые времена, надеемся, что из данной статьи вы почерпнули что-то новое, и возможно воспользуетесь каким-то вариантом его решения.

По вопросам предоставления арендного жилья Вы можете обратиться в отдел архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Чериковского районного исполнительного комитета. Обращайтесь – будем рады помочь!