

АЗБУКА ПРАВА

КАК ПОЛУЧИТЬ АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ

Материал подготовлен
специалистами ООО "ЮрСпектр"

Материал подготовлен с использованием
правовых актов по состоянию
на 15 июля 2020 г.

В настоящее время у нас в стране есть государственный фонд жилых помещений коммерческого использования (далее - арендное жилье) (п. 1 ст. 1 ЖК). Из этого фонда вам может быть предоставлено во владение и пользование жилье на условиях договора найма (комната, квартира, дом).

Кто может получить арендное жилье

Получить во владение и пользование арендное жилье может любой гражданин. Однако преимущественное право на это имеют определенные категории граждан.

В первую очередь государственное арендное жилье имеют право получить (ст. 111 ЖК, постановление от 12.06.2020 N 339):

- госслужащие;
- обучавшиеся на бюджете молодые специалисты на время трудовых отношений;
- военнослужащие;
- назначенные на должность работники в случае их переезда из другого населенного пункта. Условие - отсутствие замены из работников данного населенного пункта;
- лица, работающие по договору о подготовке научного работника высшей квалификации, ученые, профессора-преподаватели и работники культуры;
- тренеры спортивных учреждений и национальных команд;
- медработники, педагоги, работники культуры. При этом важно наличие заключенного с ними 5-летнего контракта и подтверждение, что определенной местности нужен специалист;
- медработники и педагоги учреждений соцобслуживания и организаций здравоохранения, оказывающих паллиативную медицинскую помощь в стационарных условиях.

При получении первоочередного права на арендное жилье важно, чтобы у данных работников и членов их семей в населенном пункте по месту работы не было в собственности жилых помещений. Исключение - комнаты в общежитиях по договору найма. Если первоочередное право на арендное жилье необходимо получить в г. Минске, то нужно соблюсти требование отсутствия жилых посещений не только в г. Минске, но и Минском районе.

Во вторую очередь арендное жилье получают граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, при условии отсутствия заявлений от вышеуказанных лиц (п. 4 ст. 112 ЖК).

И только при отсутствии заявлений от граждан второй очереди арендное жилье может быть предоставлено остальным гражданам (п. 5 ст. 112 ЖК).

Обратите внимание!



Арендное жилье может также предоставляться организациями своим работникам. В этом случае организации сами устанавливают категории граждан, которым жилье предоставляется в первую очередь (п. 2 ст. 112 ЖК).

Для того чтобы иметь возможность претендовать на получение государственного арендного жилья, необходимо придерживаться следующего алгоритма.

Узнать о наличии арендного жилья

ШАГ 1

Информацию о наличии свободного арендного жилья вы можете узнать в интернете на официальных сайтах исполкомов (администраций районов), а также в других доступных для ознакомления местах (например, на стенде отдела "Одно окно" в здании исполкома) (п. 6 ст. 112 ЖК).



Справочная информация

На сайте исполкома такая информация, как правило, содержится в разделе "Жилищная политика". Например, на сайте администрации Советского района г. Минска информация размещена по адресу: <http://sov.minsk.gov.by/zhilishchnaya-politika>.

Информационное сообщение позволит вам узнать о месте нахождения жилья и его характеристиках (общей площади, количестве комнат и пр.), о размерах арендной платы и сроках обращения за предоставлением жилья (не менее 15 календарных дней) (п. 6 ст. 112 ЖК).

Обратиться в исполком.

ШАГ 2

После размещения информации о свободных арендных квартирах вы можете подать заявление на предоставление конкретного жилого помещения в исполком по месту нахождения жилья или организацию, у которой есть это жилье. При себе необходимо иметь только паспорт или иной документ, удостоверяющий личность, образец заявления предоставят на месте (подп. 1.1.18 п. 1.1 Перечня, утв. Указом от 26.04.2010 N 200).

Обратите внимание!



Ведение отдельного списка граждан, желающих получить арендное жилье, не предусмотрено законодательством, поэтому вы не можете подать заявление до размещения информации о наличии такого жилья.

Ваше заявление будет рассмотрено в течение одного месяца с момента его подачи (подп. 1.1.18 п. 1.1 Перечня, утв. Указом от 26.04.2010 N 200).

Обратите внимание!



Если на жилое помещение претендуют несколько граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, то оно предоставляется в порядке очередности исходя из даты их постановки на очередь (п. 7 ст. 112 ЖК). Если заявлений от таких граждан нет, то жилье предоставляется исходя из очередности поступления заявлений (п. 5 Положения о предоставлении коммерческих жилых помещений, утв. постановлением Совмина от 31.12.2014 N 1297).

Если будет принято решение о предоставлении вам арендного жилья, вам об этом сообщат (ч. 1 п. 7 Положения о предоставлении коммерческих жилых помещений, утв. постановлением Совмина от 31.12.2014 N 1297):

- направив извещение заказным письмом с обратным уведомлением либо
- вручив вам извещение под роспись в исполкоме.

Заклучить договор найма жилого помещения

ШАГ 3

В течение 15 календарных дней после получения извещения вам необходимо обратиться в исполком для заключения договора найма жилого помещения (ч. 2 п. 7 Положения о предоставлении коммерческих жилых помещений, утв. постановлением Совмина от 31.12.2014 N 1297).



Типовой договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда >>>

На заметку

Если вы пропустите указанный срок, то не сможете претендовать на получение арендной квартиры. Если имеются уважительные причины (командировка, болезнь и пр.), вам следует уведомить о них исполком. В этом случае срок для обращения может быть продлен до 30 календарных дней (ч. 3 п. 7 Положения о предоставлении коммерческих жилых помещений, утв. постановлением Совмина от 31.12.2014 N 1297).

Договор найма может быть заключен с вами не более чем на 5 лет. В случае получения жилья на время трудовых (служебных) отношений договор заключается на срок таких отношений (п. 2 ст. 113 ЖК). Если вы регулярно вносите оплату, не нарушаете правила пользования жилым помещением, то имеете право на заключение договора найма на новый срок (п. 3 ст. 113 ЖК, п. 9 Положения о предоставлении коммерческих жилых помещений, утв. постановлением Совмина от 31.12.2014 N 1297).

На заметку

Члены вашей семьи смогут проживать в арендной квартире, даже если вы по каким-либо причинам съедете с нее. В этом случае договор подлежит переоформлению на одного из совершеннолетних членов семьи (п. 5 ст. 61 ЖК).

Сколько стоит государственное арендное жилье

Стоимость арендного жилья будет зависеть от размера базовой ставки, площади жилого помещения, его места расположения и благоустроенности (ч. 3 п. 2 ст. 31 ЖК).



Справочная информация

Место расположения и благоустроенность помещения влияют на коэффициент, который устанавливается для каждой области и г. Минска. Расчет стоимости арендной платы за жилье в г. Минске производится следующим образом: $0,2 \times \text{БВ} \times \text{площадь помещения} \times \text{коэффициент}$. Если жилье предоставляется вам на время трудовых отношений, коэффициент может быть снижен (ч. 5 п. 2 ст. 31 ЖК) (https://minsk.gov.by/ru/freepage/other/arendnoe_zhiljo/arendnaya_plata.shtml).

Помимо платы за пользование арендным жильем, вам необходимо также оплачивать жилищно-коммунальные услуги (ч. 2 п. 1 ст. 113 ЖК).

На заметку

Если вы имеете право на социальное жилье, то арендную квартиру можно перевести в разряд такого жилья (п. 4 ст. 113 ЖК).

Связанные вопросы



Чтобы квартирный вопрос нас не портил, или Очередь на жилье >>>

Copyright: (C) ООО "ЮрСпектр", 2020

Исключительные имущественные права на данный

авторский материал принадлежат ООО "ЮрСпектр"
