

УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

27 января 2025 г. № 38

Об особенностях предоставления и использования арендного жилья

Изменения и дополнения:

Указ Президента Республики Беларусь от 19 июня 2025 г. № 235
(Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 20.06.2025,
1/22007)

В целях создания дополнительных условий для обеспечения арендным жильем отдельных категорий граждан, а также повышения эффективности его использования:

1. Установить, что районные, городские исполнительные комитеты, областные, Минский городской исполнительные комитеты при возведении ими многоквартирных жилых домов типовых потребительских качеств за счет средств, указанных в части второй пункта 2 статьи 110 Жилищного кодекса Республики Беларусь, вправе определять, что такие жилые дома (их части) предназначаются для проживания граждан наиболее востребованных должностей служащих (профессий рабочих) на условиях договора найма арендного жилья.

Перечни наиболее востребованных должностей служащих (профессий рабочих) ежегодно утверждаются районными, городскими исполнительными комитетами по согласованию с органами по труду, занятости и социальной защите, иными заинтересованными структурными подразделениями областных исполнительных комитетов, осуществляющими государственные полномочия в соответствующей сфере (области) государственной деятельности, Минским городским исполнительным комитетом.

Арендное жилье коммунального жилищного фонда предоставляется гражданам наиболее востребованных должностей служащих (профессий рабочих) на период трудовых отношений на основании решений районных, городских исполнительных комитетов, администраций районов г. Минска.

При этом первоочередное право на предоставление такого арендного жилья имеют указанные граждане при условии отсутствия у них, а также членов их семей, которым совместно с этими гражданами предоставляется арендное жилье, других жилых помещений в собственности (долей в праве общей собственности на жилые помещения) и (или) во владении и пользовании в населенном пункте по месту работы, за исключением жилых помещений, занимаемых ими по договору найма жилого помещения в общежитии (при реализации права на предоставление арендного жилья в г. Минске или населенных пунктах Минского района – в г. Минске и населенных пунктах Минского района).

Предоставление арендного жилья гражданам наиболее востребованных должностей служащих (профессий рабочих) осуществляется районными, городскими

исполнительными комитетами, администрациями районов г. Минска по спискам, формируемым на основании индивидуальных ходатайств государственных органов и организаций, с которыми эти граждане состоят в трудовых отношениях (далее – индивидуальные ходатайства), в порядке поступления таких ходатайств.

После удовлетворения индивидуальных ходатайств в отношении граждан наиболее востребованных должностей служащих (профессий рабочих), обеспечивающихся таким жильем в первоочередном порядке, арендное жилье предоставляется иным гражданам наиболее востребованных должностей служащих (профессий рабочих). При этом преимущественное право на его предоставление имеют граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Размер платы за пользование арендным жильем при его предоставлении в порядке и на условиях, установленных в настоящем пункте, определяется:

гражданам наиболее востребованных должностей служащих (профессий рабочих), указанным в части четвертой настоящего пункта, в соответствии с частями третьей, пятой и шестой пункта 2 статьи 31 Жилищного кодекса Республики Беларусь;

иным гражданам наиболее востребованных должностей служащих (профессий рабочих) в соответствии с частью третьей пункта 2 статьи 31 Жилищного кодекса Республики Беларусь.

Освобождаемое арендное жилье в жилых домах, указанных в части первой настоящего пункта, подлежит предоставлению иным гражданам наиболее востребованных должностей служащих (профессий рабочих), а в случае отсутствия индивидуальных ходатайств – гражданам, имеющим право на предоставление арендного жилья в соответствии с жилищным законодательством.

Доля возводимого жилья коммунального жилищного фонда, предназначенного для предоставления гражданам наиболее востребованных должностей служащих (профессий рабочих) на условиях договора найма арендного жилья, ежегодно определяется областными, Минским городским исполнительными комитетами на основании ходатайств районных, городских исполнительных комитетов, администраций районов г. Минска.

1¹. Арендное жилье республиканского и коммунального жилищного фонда, расположенное в населенных пунктах с численностью населения до 20 тыс. человек (за исключением населенных пунктов Минского района), предоставленное на период трудовых отношений гражданам, относящимся к категории наиболее востребованных должностей служащих (профессий рабочих), передается в собственность этих граждан в порядке, определенном в приложении.

2. Предоставить право районным, городским исполнительным комитетам, администрациям районов г. Минска по согласованию с областными, Минским городским исполнительными комитетами на основании соответствующих решений не взимать плату за пользование арендным жильем коммунального жилищного фонда, предоставляемым гражданам в соответствии с пунктами 4 и 5 статьи 112 Жилищного кодекса Республики Беларусь и требующим ремонта*, при условии выполнения ремонта с согласия этих граждан за счет собственных средств.

* Для целей настоящего Указа под ремонтом понимается текущий ремонт жилых помещений, установка, замена и ремонт вышедшего из строя в процессе эксплуатации внутриквартирного электрического, газового, санитарно-технического и иного оборудования (за исключением системы центрального отопления, системы противопожарной защиты и автоматической пожарной сигнализации), приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, внутриквартирной электропроводки.

Согласование указанных в части первой настоящего пункта проектов решений районных, городских исполнительных комитетов, администраций районов г. Минска осуществляется областными, Минским городским исполнительными комитетами в десятидневный срок со дня получения таких проектов решений.

Плата за пользование арендным жильем при выполнении ремонта арендного жилья за счет средств граждан не взимается:

при выполнении ремонта согласно смете, утверждаемой государственными организациями, в хозяйственном ведении либо оперативном управлении которых находятся жилые помещения (с учетом письменного согласия, указанного в части четвертой настоящего пункта, при замене видов работ и (или) материалов), в размере, не превышающем сметную стоимость по каждому виду работ и материалов;

после подтверждения не позднее шести месяцев со дня заключения договора найма арендного жилья выполненных согласно смете ремонтных работ (с учетом письменного согласия, указанного в части четвертой настоящего пункта, при замене видов работ и (или) материалов), отражаемых в акте о приеме-передаче во владение и пользование жилых помещений, а также их оплаты в случае, если ремонт арендного жилья производился с привлечением иных лиц на договорных условиях;

в период, определяемый соразмерно стоимости ремонта, указанной в смете.

Выполнение ремонта арендного жилья с заменой видов работ и (или) материалов может осуществляться гражданами с письменного согласия государственных организаций, в хозяйственном ведении либо оперативном управлении которых находятся жилые помещения, утвердивших смету, при условии, что эти виды работ и (или) материалы не ухудшают установленные сметой варианты отделки арендного жилья, внутриквартирного электрического, газового, санитарно-технического и иного оборудования, приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, внутриквартирной электропроводки, оконных и дверных заполнений. При этом изменения в смету не вносятся, а плата за пользование арендным жильем не взимается в размере, установленном в абзаце втором части третьей настоящего пункта.

Наниматели арендного жилья вправе произвести ремонт этого жилья самостоятельно и (или) с привлечением иных лиц на договорных условиях.

В случае расторжения договора найма арендного жилья по инициативе нанимателя либо наймодателя в случаях, предусмотренных законодательными актами, денежные средства, затраченные на ремонт этого жилья, возмещению не подлежат.

3. Признать утратившими силу:

Указ Президента Республики Беларусь от 21 марта 2022 г. № 112 «Об особенностях использования арендного жилья»;

подпункт 7.2 пункта 7 Указа Президента Республики Беларусь от 29 августа 2024 г. № 344 «О субсидировании юридических лиц при возведении или приобретении жилых помещений».

4. Предоставить Совету Министров Республики Беларусь право разъяснять вопросы применения настоящего Указа.

5. Совету Министров Республики Беларусь в трехмесячный срок обеспечить приведение актов законодательства в соответствие с настоящим Указом и принять иные меры по его реализации.

6. Настоящий Указ вступает в силу в следующем порядке:

пункты 1–4 – через три месяца после официального опубликования данного Указа;

иные положения этого Указа – после его официального опубликования.

Президент Республики Беларусь

А.Лукашенко

*Приложение
к Указу Президента
Республики Беларусь
27.01.2025 № 38
(в редакции Указа Президента
Республики Беларусь
19.06.2025 № 235)*

ПОРЯДОК

передачи арендного жилья в собственность граждан, относящихся к категории наиболее востребованных должностей служащих (профессий рабочих)

1. Арендное жилье республиканского и коммунального жилищного фонда, расположенное в населенных пунктах с численностью населения до 20 тыс. человек (за исключением населенных пунктов Минского района), предоставленное на период трудовых отношений гражданам, относящимся к категории наиболее востребованных должностей служащих (профессий рабочих)* (далее – арендное жилье), передается на возмездной основе в собственность этих граждан (далее – приобретатели) при соблюдении в совокупности следующих условий:

наличие оснований для признания приобретателя нуждающимся в улучшении жилищных условий по месту нахождения арендного жилья в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь;

наличие у приобретателя стажа работы в организации, предоставившей арендное жилье** и (или) ходатайствовавшей о его предоставлении (ее правопреемниках), и права владения и пользования таким жильем не менее 10 лет;

отсутствие задолженности по плате за пользование арендным жильем, плате за жилищно-коммунальные услуги и плате за услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения, возмещению расходов организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, на электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, в том числе лифтов, в многоквартирных жилых домах;

* На дату поступления в районные, городские исполнительные комитеты индивидуальных ходатайств, или на дату принятия решения о предоставлении арендного жилья, или на дату подачи заявления приобретателя о передаче арендного жилья в собственность (далее – заявление).

** В том числе в организациях, входящих в ее систему (структуру, состав) или подчиненных ей либо входящих в систему (структуру, состав) или подчиненных государственному органу, организации, в систему (структуру, состав) которых также входит (в подчинении которых также находится) организация, в ведении которой находится арендное жилье.

неиспользование, в том числе до вступления в силу настоящего приложения, приобретателем и (или) членами его семьи* государственной поддержки** при возведении, реконструкции или приобретении жилых помещений;

отсутствие у приобретателя и (или) членов его семьи иных жилых помещений в собственности (доли в праве общей собственности на них), расположенных в населенном пункте по месту нахождения арендного жилья, либо фактов их отчуждения (перехода права собственности) в течение 3 лет до даты подачи заявления.

Арендное жилье передается в собственность приобретателей на основании их заявлений.

* Под членами семьи приобретателя понимаются проживающие совместно с ним (зарегистрированные по месту жительства):

супруг (супруга) приобретателя;

несовершеннолетние дети и не вступившие в брак дети в возрасте до 23 лет приобретателя и (или) его супруга (супруги), в том числе являвшиеся ими на дату принятия решения о передаче в собственность арендного жилья;

не вступившие в брак нетрудоспособные дети в возрасте старше 23 лет приобретателя и (или) его супруга (супруги), являющиеся инвалидами I и II группы, нуждающимися в постоянном постороннем уходе или посторонней помощи.

** Под государственной поддержкой понимается оказание государственной поддержки в форме льготных кредитов, одноразовых субсидий на возведение, реконструкцию или приобретение жилых помещений, субсидии на уплату части процентов за пользование кредитами, выдаваемыми банками на возведение, реконструкцию жилых помещений, субсидии на погашение основного долга по этим кредитам, информация о предоставлении которой содержится в единой базе данных, названной в части второй пункта 7 настоящего приложения.

2. Передача арендного жилья в собственность приобретателей осуществляется по решению местных исполнительных и распорядительных органов (коммунальный жилищный фонд), государственных органов и государственных организаций, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения республиканского жилищного фонда, государственных органов и государственных организаций, заключивших договор безвозмездного пользования жилыми помещениями республиканского жилищного фонда, или уполномоченных ими лиц (далее, если не указано иное, – государственные органы, другие организации) (республиканский жилищный фонд).

При этом передача в собственность по решению уполномоченных лиц, указанных в части первой настоящего пункта, жилых помещений республиканского жилищного фонда, переданных организациям негосударственной формы собственности по договорам безвозмездного пользования, осуществляется с письменного согласия государственных органов и государственных организаций, заключивших такие договоры.

3. Арендное жилье передается в собственность приобретателя по оценочной стоимости, но не выше рыночной стоимости, которые определяются по результатам независимой оценки, проведенной в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, из расчета:

20 кв. метров общей площади на приобретателя и на каждого члена его семьи;

30 кв. метров общей площади на приобретателя с составом семьи 1 человек при передаче в собственность однокомнатной квартиры или одноквартирного жилого дома.

Общая площадь арендного жилья сверх указанной в части первой настоящего пункта передается в собственность приобретателя на возмездной основе по рыночной стоимости, но не ниже оценочной стоимости, которые определяются по результатам независимой оценки, проведенной в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

4. Разница между датой оценки рыночной стоимости в текущем использовании арендного жилья и датой оценки его оценочной стоимости не должна превышать 1 календарного месяца. Проведение экспертизы достоверности оценки стоимости арендного жилья не требуется. Оплата расходов, связанных с оценкой стоимости арендного жилья, осуществляется за счет средств приобретателей.

Местные исполнительные и распорядительные органы, государственные органы, другие организации при передаче в собственность арендного жилья вправе списывать за счет добавочного капитала в пределах его остатка и нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) в оставшейся сумме сумму остаточной стоимости арендного жилья и затрат, связанных с его передачей, за вычетом средств от его передачи (без учета налога на добавленную стоимость).

5. Право на приобретение арендного жилья на условиях, установленных в настоящем приложении, может быть использовано приобретателем только 1 раз.

6. Оплата стоимости арендного жилья может осуществляться в рассрочку на 15 лет ежемесячно равными долями без индексации платежей при условии внесения

первоначального взноса в размере 10 процентов от стоимости арендного жилья, подлежащей оплате:

при использовании в установленном законодательством порядке именных приватизационных чеков «Жилье», средств семейного капитала – в течение 3 месяцев с даты подписания договора купли-продажи жилого помещения;

в иных случаях – в течение 1 месяца с даты подписания указанного договора.

Допускается внесение приобретателем первоначального взноса с превышением размера, установленного в абзаце первом части первой настоящего пункта.

Приобретатель вправе оплатить стоимость арендного жилья, подлежащего передаче в собственность на условиях рассрочки, досрочно. При этом отчуждение приобретателем такого жилья допускается после полного погашения его стоимости.

7. Для принятия решений о передаче в собственность арендного жилья местными исполнительными и распорядительными органами, государственными органами, другими организациями устанавливается наличие (отсутствие) фактов, предусмотренных в части первой пункта 1 настоящего приложения, на дату подачи заявления.

Документы (сведения), необходимые для принятия решений о передаче в собственность арендного жилья, запрашиваются (уточняются) у соответствующих государственных органов и организаций, а также у местных исполнительных и распорядительных органов из единой базы данных граждан, являющихся (являвшихся) кредитополучателями льготных кредитов (получателями одноразовых субсидий) на возведение, реконструкцию или приобретение жилых помещений, получателями субсидии на уплату части процентов за пользование кредитами (субсидии на уплату части процентов за пользование кредитами и субсидии на погашение основного долга по кредитам), и членов их семей.

Государственные органы и организации в 10-дневный срок со дня поступления запроса обеспечивают предоставление информации, указанной в части второй настоящего пункта, без взимания платы.

Информация, указанная в абзаце шестом части первой пункта 1 настоящего приложения, предоставляется из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним посредством общегосударственной автоматизированной информационной системы.

Приобретатели вправе самостоятельно предоставить документы (сведения), необходимые для принятия решений о передаче в собственность арендного жилья.

8. Приобретатели, воспользовавшиеся правом на приобретение арендного жилья в собственность, и состоящие с ними на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий члены их семей (при пребывании на таком учете) подлежат снятию с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий на основании заявлений о снятии с этого учета, подписанных приобретателями и совершеннолетними членами их семей до подписания договоров купли-продажи жилых помещений.

Приобретатели не подлежат принятию на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь в течение 5 лет с даты государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение, за исключением случаев увеличения состава семьи в связи с рождением (усыновлением, удочерением) детей.

9. Арендное жилье, передаваемое в собственность в соответствии с пунктом 1 настоящего приложения, подлежит исключению из состава арендного жилья.

10. Денежные средства, полученные от передачи в собственность арендного жилья, зачисляются на соответствующие специальные счета облисполкомов, государственных органов, других организаций, особенности функционирования которых и использования поступающих на эти счета средств определены в подпункте 1.4 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 7 апреля 2020 г. № 121 «О жилищных отношениях».

11. Действие настоящего приложения не распространяется на отношения, связанные с передачей в собственность жилых помещений государственного жилищного фонда, в отношении которых Президентом Республики Беларусь определен иной порядок передачи их в собственность.