**ПАМЯТКА**

по осуществлению административной процедуры 1.8 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200

**Договор найма жилого помещения** - это соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить за плату другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем (п. 1 ст. 50 Жилищного кодекса Республики Беларусь).

Для регистрации договора найма (аренды) жилого помещения частного жилищного фонда и дополнительных соглашений к нему заинтересованным лицом представляются:

**заявление** на регистрацию договора либо дополнительного соглашения к нему, подписанное собственником жилого помещения и участниками общей долевой собственности на жилое помещение (если таковые имеются);

**паспорт** или иной документ, удостоверяющий личность **собственника** жилого помещения частного жилищного фонда и **нанимателя** жилого помещения частного жилищного фонда (для иностранных граждан и лиц без гражданства, которым предоставлена дополнительная защита в Республике Беларусь, в случае отсутствия у них паспорта иностранного гражданина или лица без гражданства либо иного документа, его заменяющего, предназначенного для выезда за границу и выданного соответствующим органом государства гражданской принадлежности либо обычного места жительства иностранного гражданина или лица без гражданства либо международной организацией (далее – документ для выезда за границу) и иностранных граждан и лиц без гражданства, которые ходатайствуют о предоставлении статуса беженца, дополнительной защиты или убежища в Республике Беларусь, – свидетельство о предоставлении дополнительной защиты в Республике Беларусь или свидетельство о регистрации ходатайства о предоставлении статуса беженца, дополнительной защиты или убежища в Республике Беларусь соответственно);

**три заполненных экземпляра** договора найма (аренды) или дополнительного соглашения к нему;

*Форма договора найма жилого помещения частного жилищного фонда граждан утверждена постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12 сентября 2006 г. № 1191 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 4 августа 2006 г.   
№ 497».*

**технический паспорт**.

|  |
| --- |
| **Размер платы, взимаемой при осуществлении административной процедуры:** бесплатно. |
| **Максимальный срок осуществления административной процедуры:** 2 дня со дня подачи заявления. |
| **Срок действия справки, другого документа (решения), выдаваемых (принимаемого) при осуществлении административной процедуры:** бессрочно. |

**При заполнении договора найма (аренды) необходимо акцентировать внимание на:**

1. Договор найма заключается в письменной форме до момента фактического предоставления жилья в пользование нанимателю и **считается заключенным с даты регистрации** в местном исполнительном и распорядительном органе.

2. При подаче заявления об осуществлении административной процедуры **присутствуют обе стороны договора лично и (или) через своих представителей.**

3. Обязательной для заполнения является информация **о сдаваемом помещении** *(согласно пункту 3 статьи 50 Жилищного кодекса Республики Беларусь предметом договора может быть жилой дом, квартира, жилая комната. Запрещено сдавать внаем квартиры, расположенные в здании, подлежащем сносу либо капитальному ремонту с переустройством и (или) перепланировкой, а также в подвале или полуподвале)*, **сроке оплаты** за пользование жилым помещением (до какого числа ежемесячно) и **размере** платы за месяц. Также указываются члены семьи нанимателя, которые будут постоянно проживать совместно с ним в съёмном жилом помещении

4. Сумма платы за съём жилья должна быть указана в договоре найма только в белорусских рублях.

5. Доходы, получаемые от сдачи жилых помещений, находящихся на территории Республики Беларусь, облагаются подоходным налогом.

*Ставки налога за сдачу в наем жилых помещений определяется****за каждую сдаваемую комнату****в жилом помещении в расчете за месяц.*

6. Если срок договора найма жилого помещения не указан в самом договоре, такой договор считается **бессрочным**, что делает неограниченным срок оплаты подоходного налога по нему.

А в случае, если наниматель фактически покинул жилое помещение, и заключить с ним соглашение о расторжении договора не представляется возможным (наниматель сбежал, уехал 3а границу и т.д.), расторгать бессрочный договор для прекращения оснований по уплате подоходного налога придется **в судебном порядке**.

7. Если квартира построена (приобретена) с привлечением льготного кредита, то сдавать ее внаем можно только после полного погашения такого кредита либо в исключительных случаях (переезд в другую местность, расторжение брака, смерть собственника жилья или члена его семьи, материальное положение и иные) с разрешения соответствующего районного, городского исполнительного и распорядительного органа, местной администрации без согласия залогодержателей (подп. 1.20 п. 1 Указа Президента Республики Беларусь от 06.01.2012 N 13).

8. Договор найма жилого помещения может быть изменен либо расторгнут по соглашению сторон (п. 1 ст. 60, п. 1 ст. 62 ЖК).

9. Если договор заключается с условием регистрации нанимателя по месту жительства (пребывания) собственнику жилого помещения и нанимателю необходимо обратиться в Расчетный справочный центр г. Горки (ул. Якубовского д. 7, каб. 6). *Для регистрации нанимателя по месту жительства необходимо не менее 15 кв. метров на одного человека.*