

Алгоритм заселения арендного жилья
(реализация Указа Президента Республики
Беларусь от 03.11.2025 № 388)

Указ Президента Республики Беларусь от 03.11.2025 № 388 «О совершенствовании порядка заселения арендного жилья» (далее – Указ № 388) вступает в силу с 1 января 2026 г.

Для целей Указа № 388 под «арендным жильем» понимаются объекты долевого строительства, расположенные во вновь построенных многоквартирных жилых домах, финансирование строительства которых осуществлялось за счет бюджетных средств, средств, полученных от предоставления арендного жилья, подлежащие государственной регистрации создания изолированных жилых помещений и включению в состав арендного жилья.

Учитывая вышеприведенную норму Указа № 388 и подпункт 1.41 статьи 1 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности разъясняется, что:

применительно к Указу № 388 под «объектом долевого строительства» понимается часть объекта строительства, представляющая собой жилое помещение в многоквартирном жилом доме, с учетом приходящейся на них в соответствии с законодательством доли инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства и озеленения территории, строительство которых предусмотрено договором создания объекта долевого строительства и осуществляется согласно проектной документации. Таким образом, строительство арендного жилья как за счет бюджетных средств, так и за счет средств, полученных от предоставления арендного жилья, осуществляется на основании договоров создания объектов долевого строительства, заключаемых в порядке, определенном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12.03.2019 № 156;

под «вновь построенными многоквартирными жилыми домами» понимаются многоквартирные жилые дома, по которым акт ввода в эксплуатацию утвержден решением (приказом, постановлением, распоряжением) лица (органа), назначившего приемочную комиссию, после вступления в силу Указа № 388, а именно с 1 января 2026 года.

В целях обеспечения заселения арендного жилья, как республиканского, так и коммунального жилищных фондов, в течение **30 рабочих дней с даты ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома** (внесены изменения в Указ Президента Республики Беларусь от 14.01.2014 № 26) заинтересованными должны быть своевременно приняты необходимые меры и осуществлены определенные действия.

За 45 дней до утверждения Акта приемки объекта строительства в

эксплуатацию (далее - *Акт*) Застройщик обращается в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимости, прав на него и сделок с ним (далее - *территориальная организация по государственной регистрации*) за технической инвентаризацией многоквартирных жилых домов (далее - *МЖД*), в том числе жилые помещения, в которых финансировались за счет бюджетных средств, средств, полученных от предоставления арендного жилья.

После того, как *Акт* утвержден в установленном порядке, застройщиком, дольщиком и территориальной организацией по государственной регистрации (*по компетенции*) осуществляется:

I) в течение 6 рабочих дней после дня утверждения Акта оформление техпаспортов на МЖД и на квартиры и государственная регистрация МЖД:

1 рабочий день

Застройщик в течение одного рабочего дня с даты утверждения Акта обращается в территориальную организацию по государственной регистрации за составлением техпаспортов на МЖД, квартиры и за госрегистрацией МЖД. Подача заявлений осуществляется одномоментно;

5 рабочих дней

территориальная организация по государственной регистрации после получения от застройщика заявлений, поданных в один день:

в течение 2 рабочих дня составляет техпаспорт на МЖД;

в течение 3 рабочих дней осуществляет государственную регистрацию создания МЖД;

в течение 5 рабочих дней составляет техпаспорта на арендные квартиры.

параллельно

В эти же 6 рабочих дней (со дня, следующего за днем утверждения Акта) осуществляются расчеты между дольщиком и застройщиком по окончательной оплате арендных квартир.

2 варианта оплаты, в зависимости от источника финансирования строительства арендного жилья (средства бюджета либо средства, полученные от предоставления арендного жилья).

1 вариант: дольщик, финансирующий строительство арендного жилья за счет бюджетных средств, обращается в органы казначейства для оплаты документов, предоставленных застройщиком по жилым помещениям, в **течение 6 рабочих дней после утверждения Акта**, из них:

в течение 2 рабочих дней со дня, следующего за утверждением Акта:

застройщик передает дольщику окончательный расчет по жилым помещениям;

в течение 1 рабочего дня после получения документов от

застройщика:

дольщик передает в казначейство пакет документов для оплаты;

3 рабочих дня после получения документов от дольщика:

со дня регистрации документов в органах казначейства застройщику перечисляется сумма, указанная в платежных документах (при наличии средств в бюджете).

2 вариант: дольщиком, финансирующим строительство арендного жилья за счет средств, полученных от предоставления арендного жилья, осуществляется оплата в следующем порядке:

в течение 2 рабочих дней со дня, следующего за утверждением Акта:

застройщик передает дольщику окончательный расчет по жилым помещениям;

в течение 4 рабочих дней после получения документов от застройщика:

дольщик обеспечивает застройщику оплату окончательного расчета.

II) 4 рабочих дня для обращения за госрегистрацией арендных квартир и непосредственно процедура госрегистрации таких квартир

1 рабочий день после уплаты цены договора

На следующий рабочий день (то есть фактически на 7 рабочий день) после уплаты цены договора (цены объекта долевого строительства) дольщик обращается к застройщику за документами, необходимыми для государственной регистрации создания изолированного жилого помещения и прав дольщика на него.

Ко дню обращения дольщика у застройщика должны быть технические паспорта на МЖД, на арендные жилые помещения и осуществлена государственная регистрация создания МЖД.

Застройщик для госрегистрации дольщиком арендных квартир должен ему передать документ об отсутствии задолженности по оплате квартир и технические паспорта на эти квартиры.

В этот же день дольщик, который осуществляет строительство арендного жилья в интересах иного юридического лица, и которому по решению дольщика должно быть передано без перехода права собственности арендное жилье, должен **подписать акт приемки-передачи объекта долевого строительства (то есть до государственной регистрации создания жилого помещения)** с застройщиком. Акт подписывается только в этом случае до госрегистрации квартиры. Данный документ требуется для последующего оформления документов государственным органом/исполкомом по передаче арендного жилья своему территориальному подразделению/администрации. **В ином случае, когда дольщик строит арендное жилье в своих интересах,** сначала осуществляется

государственная регистрация квартиры, а потом подписывается Акт приемки-передачи объекта долевого строительства с застройщиком.

Справочно: Указом № 388 внесены изменения в Указ Президента Республики Беларусь от 26.07.2010 № 388, позволяющие госорганам принимать решения о передаче арендного жилья республиканского жилищного фонда во вновь построенных МЖД, финансирование которых осуществлялось за счет бюджетных средств, средств, полученных от предоставления арендного жилья, без оформления правоудостоверяющих документов. Аналогичный порядок закрепляется в решениях областных Советов Депутатов в отношении коммунального жилищного фонда.

Для того, чтобы предоставить юридическому лицу, в интересах которого дольщик осуществлял строительство арендной квартиры, как республиканского, так и коммунального жилищных фондов, право обратиться за госрегистрацией ее создания и прав на нее такое решение должно быть принято дольщиком **в день получения от застройщика** документов для госрегистрации и подписания акта приемки-передачи объекта долевого строительства.

*1 рабочий день после получения документов
от застройщика или дольщика*

Дольщик либо юридическое лицо, которому по решению дольщика передано без перехода права собственности арендное жилье, **на следующий рабочий день после** получения документов от застройщика (в случае, когда арендное жилье дольщик строит в своих интересах) либо от дольщика (в случае, когда дольщик строит арендное жилье в интересах своего территориального подразделения) обращается в территориальную организацию по государственной регистрации за госрегистрацией арендных квартир.

Для того чтобы юридическое лицо, которому по решению дольщика передано без перехода права собственности арендное жилье, смогло обратиться за государственной регистрацией арендных квартир, у него должно быть решение дольщика (например, силового ведомства либо горисполкома).

2 рабочих дня

Территориальная организация по государственной регистрации в течение двух рабочих дней регистрирует создание арендных квартир и права на них после получения необходимых документов (административная процедура) от дольщика/юридического лица, которому по решению дольщика передано без перехода права собственности арендное жилье.

На следующий рабочий день после получения свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации прав на изолированное жилое помещение (за исключением «особого порядка подписания акта

приемки-передачи») дольщик, осуществляющий строительство в своих интересах, обращается к застройщику за подписанием акта приемки-передачи объекта долевого строительства. Данный срок не входит в количество дней (30 рабочих дней) для заселения арендного жилья.

Справочно: предусматривается общий и особый порядок подписания акта приемки-передачи:

общий порядок – когда дольщик, финансирующий строительство объекта долевого строительства за счет бюджетных средств и средств, полученных от арендной платы, оплачивает окончательный расчет, выставленный застройщиком, обращается к застройщику за получением соответствующих документов для государственной регистрации квартир и после этого обращается в территориальную организацию по государственной регистрации за созданием арендных квартир и прав на них. После завершения этих действий дольщик обращается к застройщику, и они подписывают акт приемки-передачи;

особый порядок – когда дольщик, осуществляющий строительство арендного жилого помещения в интересах иного юридического лица, финансирующий строительство объекта долевого строительства за счет бюджетных средств и средств, полученных от арендной платы, оплачивает окончательный расчет, выставленный застройщиком, обращается к застройщику за получением соответствующих документов для государственной регистрации квартир, подписывает в этот же день с ним акт приемки-передачи, принимает свое решение о передаче без перехода права собственности арендного жилья юридическому лицу, в интересах которого осуществлялось строительство арендного жилья, и только после этого данное юридическое лицо обращается в территориальную организацию по государственной регистрации за регистрацией создания арендных квартир и прав на них.

III) Процесс непосредственного заселения объекта долевого строительства- арендного жилья.

Процесс заселения арендного жилья, как республиканского, так и коммунального жилищных фондов, осуществляется в течение **20 рабочих дней**, из них:

3 рабочих дня

Включение в состав арендного жилья в установленном порядке (подпункт 1.4¹ Указа Президента Республики Беларусь от 07.04.2020 № 121).

10 рабочих дней

Предоставление арендного жилья в установленном порядке (подпункт 1.1.18 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом № 200):

(из них:

5 рабочих дней размещение на сайте информации о наличии арендного жилья, включая день такого размещения (на следующий день

после принятия решения о включении жилого помещения в состав арендного жилья;

5 рабочих дней подготовка и принятие решения о предоставлении арендного жилья);

5 рабочих дней

Информирование гражданина о принятом решении и обращение гражданина за заключением договора найма в установленном порядке (подпункт 1.4¹ Указа Президента Республики Беларусь от 07.04.2020 № 121).

2 рабочих дня

Регистрация договора найма жилого помещения.

(подпункт 1.8 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом № 200).

С данной даты осуществляется начисление ЖКУ и арендной платы.