

# ПРАКТИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ ПО ВОПРОСАМ АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ В ВАЛЛОНИИ

Право на доступ к жилью приемлемого уровня является основополагающим в Регионе Валлония. В настоящее время вы проживаете во временном жилье (у родственников или друзей, у частного, по программе предоставления жилья, предлагаемой муниципалитетами или CPAS, в центре по размещению или другом заведении и т.д.) и вы ищете жилье с тем, чтобы устроиться более постоянно? В этой брошюре представлена информация о различных службах и видах помощи, оказываемых в регионе Валлонии в сфере аренды жилья.

Ваше положение (например, статус временной защиты) позволяет вам пользоваться социальными услугами, предлагаемыми CPAS и коммуной. Вы можете, в частности, подать заявление на получение помощи, равноценной пособию по социальной интеграции, и заявление на получение жилищных льгот.

# CPAS

## Социальная служба CPAS может:

- помочь вам в поиске жилья (частного или государственного);
- авансировать арендную плату за 1ый месяц либо внести залоговую сумму;
- предоставить вам помимо пособия по социальной интеграции (или эквивалентной ему помощи), дополнительную выплату на обустройство при заселении;
- содействовать вам в получении помощи в улучшении теплового комфорта вашего дома в рамках операции **MEBAR**.

**Контактная информация:** Обратитесь в CPAS муниципалитета, на территории которого вы проживаете в настоящее время.



081 20 60 60

# ВЫ ИЩИТЕ ЧАСТНОЕ ЖИЛЬЕ

## Инструменты поиска частного жилья:

Вы можете ознакомиться с объявлениями о сдаче жилья посредством данных каналов:

- Веб-платформы в сфере недвижимости
- Объявления в газетах
- Агентства недвижимости

# ДОГОВОР АРЕНДЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

В Валлонии договор аренды жилья регулируется особыми правилами, которые распространяются как на аренду в качестве основного места жительства, так и на студенческую аренду и совместную аренду жилья.

Это делается с целью обеспечения максимальной правовой безопасности, соблюдая при этом баланс между правом арендодателя на собственность и правом арендатора на жилье.

## → Ключевые аспекты

### А. Основное место жительства

Основным местом жительства считается жилье, в котором арендатор проживает **в действительности и постоянно** – это жилье является центром его личных и семейных интересов.

## **В. Аренда**

Договор аренды, обязательно в письменной форме, составляется **в таком количестве экземпляров, сколько участвует сторон. В нем должно быть указано как минимум:**

- **Личность арендатора и арендодателя и национальный регистрационный номер** каждой стороны;
- **Дата вступления в силу договора** и его **продолжительность**;
- **Тип аренды** (напр. аренда в качестве основного места жительства или студенческого жилья) ;
- Назначение **всех помещений и частей здания**;
- Размер **арендной платы без учета коммунальных платежей**, а также возможных **общих коммунальных платежей**;
- Размер оплаты **личных коммунальных платежей**, если они имеют фиксированный характер;
- Указание на **фиксированный или предварительный характер** любых личных и общих платежей;
- В случае если в здании имеется несколько квартир, и размер платежей не является фиксированным, необходимо указать **метод расчета платежей** и их **распределение**;
- Наличие **индивидуальных или коллективных счетчиков**;
- **Дата последнего сертификата энергетической эффективности жилья (ЕРВ)**, а также **индекс эффективности**, присвоенный жилью.

## **С. Срок аренды**

Договор аренды основного жилья заключается на **9 лет**.

Тем не менее, при определенных условиях стороны могут заключить **краткосрочный договор аренды** (не более чем на 3 года: например, 1 год + 1 год + 1 год или 6 месяцев + 1 год + 18 месяцев).

## **Д. Обязанности арендатора**

- **Оплачивать аренду и коммунальные платежи** (вероятно, вам придется оформить счетчики воды, электричества или газа на свое имя: чем выше потребление, тем выше счет; эти ресурсы должны использоваться ответственно и не расходоваться впустую);
- **Использовать имущество со всей ответственностью, обеспечивая его нормальное обслуживание, заботясь о ремонте арендованного имущества и возмещении убытков, за которые он несет ответственность**;

**NB:** в случае ремонта, за который отвечает арендодатель, уведомите его по телефону, а затем отправьте ему письменное подтверждение; рекомендуется отправить заказное письмо по почте.

### **Е. Обязанности владельца**

Арендодатель обязан предоставить жилое помещение в хорошем состоянии, отвечающее согласованным целям, т.е. не имеющее дефектов и соответствующее основным критериям безопасности, здоровья и пригодности для проживания. В течение срока аренды арендодатель обязан производить ремонт имущества, необходимый для обеспечения условий спокойного пользования арендованными помещениями.

### **Ф. Индексация арендной платы**

Индексация арендной платы - это адаптация арендной платы к изменению стоимости жизни. Большинство договоров аренды жилых помещений предусматривают возможность индексации арендной платы в течение срока действия договора. Арендная плата может индексироваться в соответствии с установленной законом формулой ежегодно, не ранее чем в день годовщины начала аренды, при условии, что договор аренды официально зарегистрирован.

### **Г. Гарантийный залог**

Большинство договоров аренды предусматривают, что арендатор должен предоставить **«гарантийный залог»**. Как правило, это **денежная сумма**, которая :

- не может превышать размера двух месяцев арендной платы;
- должна быть помещена на отдельный банковский счет на имя арендатора.

# СОГЛАШЕНИЕ О ВРЕМЕННОМ НАЙМЕ

Другой вариант - заключить с арендодателем договор о временном найме, по которому арендодатель предоставляет в пользование арендатору жилое помещение на короткий срок, но имеет право попросить освободить жилье в любое время.

В соглашении такого типа мы советуем предусмотреть срок действия (например, 6 месяцев) с механизмом продления, каждый раз на короткие периоды, и необходимость уведомления о расторжении.

Что касается стоимости аренды, то соглашение подразумевает наемную плату (обычно ниже, чем арендная плата, которая взимается при обычной аренде), а также взнос на покрытие расходов и коммунальных платежей.

Настоятельно рекомендуется заключать соглашение в письменной форме с указанием оснований на его заключение, исключая положения договора аренды жилого помещения и включая такие пункты, как возможная индексация наемной платы или обязательство по страхованию (образец соглашения можно найти на сайте <https://logement.wallonie.be>).

Таким образом, соглашение о временном найме может быть интересным как для арендодателя, так и для арендатора, поскольку это хороший способ договориться о недолгом проживании и таким образом решить временную ситуацию.

**Полезная информация:** Информационно-Консультационный Центр по вопросам жилья.

# ГОСУДАРСТВЕННОЕ ЖИЛЬЕ

## УПРАВЛЕНИЕ СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛОГО ФОНДА:

- В Валлонии их **63**;
- Эта организация может помочь вам заполнить заявление на получение социального жилья, где арендная плата рассчитывается в соответствии с вашим доходом;
- Одна заявка имеет силу в **пяти различных организациях**;
- Распределение социального жилья осуществляется на основе балльной системы приоритетности;
- Жилье всегда должно быть соразмерно численности вашей семьи.

### Как подать заявку?


- Для получения информации вы можете обратиться в CPAS вашей коммуны или коммуны, на территории которой вы проживаете в настоящее время;

ИЛИ

- Вы можете самостоятельно подать заявление в выбранное вами управление социального жилого фонда. Контактную информацию об управлениях социального жилого фонда можно получить в SWL:



[communication@swl.be](mailto:communication@swl.be)

 071 20 02 11

[https://www.swl.be/index.php/contacter-une-societe-333/  
province-de-liege-33](https://www.swl.be/index.php/contacter-une-societe-333/province-de-liege-33)

# АГЕНТСТВО СОЦИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (AIS)

- В Валлонии их **31**;
- Агентства социальной недвижимости управляют арендуемым жильем по поручению третьих лиц (физических или юридических), предоставляя его в аренду малообеспеченным семьям, в частности, получающим доход по социальной интеграции;
- **AIS** - это прямое контактное лицо для арендодателей и арендаторов. Соответственно, его роль - это роль посредника, к которому вы можете обратиться с заявлением о предоставлении жилья.
- Чтобы дать вам возможность прийти в себя и успешно влиться в общество, предоставляется индивидуальная помощь, соответствующая вашей конкретной ситуации.

**Контакты:** за получением контактной информации об агентствах социальной недвижимости в Валлонии обращайтесь в **Валлонский жилищный фонд** (Fonds du Logement de Wallonie) или в **CPAS** коммуны, на территории которой вы проживаете в настоящее время.



**contact@flw.be**  
 **071 20 77 11**

<https://www.flw.be/associations/les-associations-a-finalite-sociale/les-agences-immobilieres-sociales/>



# НА КАКУЮ ПОМОЩЬ ВЫ МОЖЕТЕ РАССЧИТЫВАТЬ В ЖИЛИЩНОМ ВОПРОСЕ?

## ПОМОЩЬ В ПЕРЕЕЗДЕ И АРЕНДЕ ЖИЛЬЯ (ADEL)

По истечении минимум 3 месяцев проживания у частных лиц (друзей, родственников, бельгийцев, ...), в центре Fedasil или в центре по размещению или в другом признанном учреждении, вы можете, как "бездомный" и на определенных других условиях, воспользоваться финансовой помощью для переезда и оплаты аренды, если вы найдете отвечающие требованиям гигиены жилье.

Эта помощь составляет максимум **400 евро** на переезд и **100 евро** в месяц на аренду жилья, с добавлением **20%** на каждого находящегося на вашем иждивении ребенка или инвалида.

**Контактная информация:** Обращайтесь в Информационно-Консультационный Центр по вопросам жилья (Info-Conseils Logement). Местные отделения работают по предварительной записи.



**081 33 23 10**  
**/ 0475 50 80 00**

[http://lamspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement//contacts#infos](http://lamspw.wallonie.be/dgo4/site_logement//contacts#infos)

# КОНТАКТНЫЕ ЦЕНТРЫ

## ИНФОРМАЦИОННО-КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР ПО ВОПРОСАМ ЖИЛЬЯ

- Эта служба действует в 10 центрах **Espaces Wallonie**, обслуживающих территорию Валлонского региона;
- Там вам могут оказать помощь в решении самых разных вопросов, таких как:
  - как получить пособие на переезд и аренду жилья, если вы найдете надлежащее жилье в Валлонии;
  - проинформируют вас о минимальных санитарных нормах, которым должно соответствовать любое жилье в Валлонии;
  - предоставить вам информацию о договоре аренды жилья (контракт, акт о состоянии помещения, арендный залог и т.д.) и, в частности, о ваших правах и обязанностях как арендатора.



→ У вас есть вопросы относительно аренды? Вы также можете отправить электронное письмо по адресу: **infobail@spw.wallonie.be**

<https://logement.wallonie.be>

## СОВЕТЫ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ЭНЕРГОРЕСУРСОВ В ДОМАШНИХ УСЛОВИЯХ

- В Валлонии к вашим услугам **16 бюро по вопросам энергопотребления**;
- Они могут дать вам действенные советы и рекомендации по снижению ежедневного потребления энергии;
- Вы также найдете информацию о возможном предоставлении помощи относительно отопления (операция MEVAR) или утепления вашего дома.



<https://energie.wallonie.be/fr/guichets-energie-wallonie.html?IDC=6946>



# МУНИЦИПАЛЬНЫЕ СЛУЖБЫ

Муниципальная администрация посредством своих служб:

- поможет вам в оформлении записи в регистрах населения;
- сообщит вам, не распространяется ли на жилье, которое вы собираетесь арендовать, требование о выдаче разрешения на аренду;
- предоставит вам информацию на какую помощь коммуны вы можете рассчитывать или направит вас в пункты коллективного размещения, зарегистрированные на ее территории;
- подскажет вам полезные адреса (например, «ressourceries»/подержанные вещи) для поиска мебели;
- подскажет вам, в какие школы, ассоциации, клубы и т.д. вы можете записаться, чтобы легче интегрироваться в общество;
- и т.д.



<https://www.uvcw.be/communes/>

## ПОМОЩЬ В СЛУЧАЕ ДИСКРИМИНАЦИИ

**UNIA и Институт Равенства женщин и мужчин** могут помочь вам, если вы подвергаетесь дискриминации при поиске жилья (доход, статус, происхождение, религия, пол и т.д.).

Это независимые государственные службы, которые примут вас абсолютно конфиденциально и бесплатно.



<https://www.signalement.unia.be/fr/signale-le>



<https://igvm-iefh.belgium.be/fr/activites/discrimination>

Mentions éditoriales - Service public de  
Wallonie (EDIWALL) Territoire Logement  
Patrimoine Énergie - [www.wallonie.be](http://www.wallonie.be)  
Éditrice responsable : A. FOURMEAUX,  
Directrice générale du Service public de  
Wallonie Territoire Logement Patrimoine  
Énergie, rue des Brigades d'Irlande, 1 - 5100  
Jambes

Août 2022  
ISBN 978-2-8056-0414-0  
D/2022/11802/76

Les commandes peuvent se faire à partir du  
site : [ediwall.wallonie.be](http://ediwall.wallonie.be) ou à l'adresse  
[ukraine.logement@spw.wallonie.be](mailto:ukraine.logement@spw.wallonie.be). Pour toute  
question, vous pouvez joindre le téléphone vert  
du SPW : 1718 (pour les francophones) et 1719  
(pour les germanophones).

Le texte engage la responsabilité seule des  
auteurs. L'éditeur s'est efforcé de régler les  
droits relatifs aux illustrations conformément  
aux prescriptions légales. Les détenteurs de  
droits qui, malgré ces recherches, n'auraient pu  
être retrouvés sont priés de se faire connaître à  
l'éditeur.

Droits de traduction et de reproduction  
réservés pour tous pays. Toute reproduction,  
même partielle, du texte ou de l'iconographie  
de cette brochure est soumise à l'autorisation  
écrite de l'éditeur.

En cas de litige, veuillez vous adresser au  
médiateur de Wallonie : Marc Bertrand  
Tél. : 080 01 91 99  
<https://www.le-mediateur.be/>