**Субьективный путеводитель по аренде жилья в Бельгии**

1. **Где искать жилье?**

Самые популярные сайты поиска жилья:

immoweb.be

immo-vlan.be

myimmo.be

zimmo.be

logic-immo.be

Можно записаться на рассылку агентств недвижимости таких как

<https://www.dewaele.com/en>

<https://expertissimmo.eu/fr>

<https://www.era.be/fr/era-chatelain>

и множества других. Некоторые маленькие агентства работают только в одном . двух районах, поэтому можно прогулятся по этому району и записать названия этих агенств. Затем поискать страницы этих агенств в интернете.

Кроме этого есть множество групп поиска жилья на Facebook.

Очень часто арендодатель предпочитают просто вывести на окно оранжевый плакат *A louer / Te huur* с описанием квартиры, арендной платой и номером телефона. Поэтому эффективный способ поиска жилья это походить по улицам интересующего вас района и записать интересующие вас предложения.

Многие крупные компании и организации имеют интранеты на которых работники публикуют обьявления о аренде квартир. Попросите ваших знакомых просмотреть их интранеты.

1. **В каких районах искать жилье?**

Если у вас нет веских оснований жить именно в большом городе, например в Брюсселе, то ищите жилье в пригородах. В Бельгии прекрасно работает сеть поездов и автобусов и очень распространено доезжать до работы / места учебы из пригородов. Там существенно ниже арендная плата и меньшая конкуренция за жилье. К примеру, большинство учителей в школе моих детей доезжают из пригородов на поезде. И ничего, все живы. То что вы всю жизнь жили в 5 минутах ходьбы от центра города на сегодняшний день - не аргумент :)

То же самое относиться к районам внутри города. Да, нравятся в Брюсселе Уккле, Волюве-Сант-Ламберт, Волюве-Сант-Пьер, Эттербеек... но заметьте нравятся не только вам, а также бельгийцам и тем кто здесь живет и работает много лет. Поэтому это: а) самые дорогие районы, б) районы где большая конкуренция за жилье. В ситуации когда у арендодателя будет выбор между беженцем - клиентом CPAS, а человеком с долголетним рабочим контрактом, которому каждый месяц на счет приходят несколько тысяч евро - в 99% выбор будет не в вашу пользу. Поэтому ищем районы попроще. Аргумент - хочу жить в Уккле потому что там так много зелени - не в счет :)

! Внимание - стоит остаться в том же самом районе, где вы уже зарегистрированы если вы хотите чтобы CPAS помог вам оплатить garantie locative или/и выступил гарантом вашей арендной платы.

1. **Как искать жилье**

Постарайтесь напрямую выходить на хозяев квартир, а не искать через агенства. Для агенств вы очень сложный клиент. Вам необходимо убедить хозяев в том что вы ответсвенный человек, а не стереотипный «клиент CPAS». Если есть email пишите, если есть телефон пусть позвонят ваши знакомые говорящие на француском или голландском языке и вас представят. Расскажите о себе - откуда вы, кто вы по профессии, расскажите что у вас есть стабильные выплаты от CPAS, позволяющие вам аренду квартиры, и что вы активно учите язык и/или ищете работу. Если вам повезло и вы уже нашли работу - обязательно напишите об этом и сообщите сколько вы зарабатывайте.

1. **Какую квартиру искать?**

Важно помнить что полная оплата будет состоять из:

1. loyer
2. charges communes
3. charges individuelles

*Loyer* - арендная плата, в упрощение доход вашего хозяина.

*Charges communes* - общие ежемесячные оплаты, существующие в большинстве квартир, особенно в многоквартирных домах. Существенно различаются между собой, поэтому внимательно спросите что в них входит. Обычно входит оплата лифта, уборки общих помещений, электричества за общие помещения. Но очень часто входит также вода, отопление и подогрев воды.

Например: сharges communes выносят 250 евро и в них входят вода + отопление + подогрев воды. Вы платите их каждый месяц вместе с арендной платой. В конце года управляющий зданием получает общий счет за все здание и делит его между жильцами в зависимости от показания счетчиков. То есть может быть такая ситуация что у вас будет недоплата и вам приедется доплатить несколько сот евро, а может быть надплата и тогда вам вернут часть денег. Все зависит от вашей экономии, цен на коммуналку и погодных условий.

*Charges individuelles* - все то что не входит в общие оплаты. То есть если в общих оплатах нет отопления, то вы будете платить за него сами, индивидульно (это тоже означает что вам самим придеться заключить контракт с газовой компанией на доставку газа). Практически всегда электричество в рамах индивидуальных оплат (то есть снова, вам придется заключит контракт с электрической компанией).

В очень немногих ситуациях, в основном при аренде комнаты или студии или краткосрочном найме есть только аренда, которая сразу включает в себя все оплаты. Обычно это пишется например так: louer 800 euro TCC (= toutes charges compris).

При выборе квартиры сложите вышеупомянутые суммы и посчитайте - хватит ли у вас денег и останется ли что-то потом на проживание.

Например, наша квартира стоила 900 евро плюс 100 charges communes в которые входило только отопление (убирали сами, лифта не было). К этому надо было добавить индивидуальные оплаты: 150 евро ежемесячно за электичество и газ, 50 ежемесячно за интернет и 250 ежегодно за воду. То есть стоимость квартиры составила около 1220 евро в месяц.

! Внимание - большинство (4/5) квартир сдаются без мебели, без стиральной машинки и без микроволновки. С мебелью можно снять комнату (и то не всегда) или студию, в основном в краткосрочную аренду.

1. **Что делать если вас пригласили показать вам квартиру**

Соберите папку и принесите с собой копии документов:

* паспорта,
* карты А,
* регистрации в FEDASIL.

Если вы работаете - копии:

* контракта,
* payslip - документ потверждающий выплаты вам зарплаты за последние месяцы.

Если вы не работаете - копии:

* документа из CPAS о финансовой помощи,
* справки о том что вы зарегистрированы в ACTIRIS,
* справки о том что вы ходите на языковые курсы,
* ваше CV/резюме (разумеется по француски или голландски).

Для чего так много документов? Вам надо убедить арендодателя что вы ответственный человек который в самом скором будущем найдет стабильную работу. В том что вы не стереотипный «клиент CPAS» и только в силу обстоятельств оказались в зависимости от социальной помощи. В том что вы умеете планировать ваши расходы и будете ответственным, исправно платящим сьемщиком.

! Ваши шансы на съем жилья многократно увеличатся если хоть один член семьи работает.

! Если у хозяина есть сомнения - сообщите ему что CPAS может выступить гарантом при аренде квартиры и напрямую платить арендную плату. В этом случае у арендодателя будет уверенность что несмотря ни на что он будут получать исправно плату каждый месяц.

Если вам понравилась квартира и условия - вручите папку с копиями документов хозяину. Спросите когда вы можете связаться с ним чтобы узнать его решение. Не ждите когда хозяин вам позвонит или напишет - вы должны с ним сами связаться (и возможно не один раз).

1. **Подписание контракта**

Вам повезло - арендодатель согласился сдать вам квартиру. Теперь время подписать контракт. В Бельгии есть 3 типа контрактов:

* на 6 месяцев - не может быть закончен раньше,
* на 3 года - сьемщик может прервать его раньше, если заранее, за 3 месяца в письменной форме поинформирует об этом арендодателя. В этой ситуации сьемщик платит компенсацию в размере 1 месячной аренды,
* на 9 лет - сьемщик может закончить контракт после каждых 3 лет если заранее, за 6 месяцев в письменой форме поинформирует об этом арендодателя. В этой ситуации съемщик не платит компенсации.

Здесь в деталях описаны разницы:

<https://www.commissioner.brussels/en/i-am-an-expat/housing/82-housing/104-signing-a-lease>

Контракты здесь стандартные - есть один шаблон и вы просто модифицируете его в зависимости от того какого типа ваш контракт. Шаблон здесь - <https://logement.brussels/wp-content/uploads/2021/04/CONTRAT-DE-BAIL-DE-RESIDENCE-PRINCIPALE.pdf>

Лучше всего чтобы арендодатель сам заполнил шаблон, а затем выслал его вам по email для проверки. Внимательно прочитайте контракт и внесите в него все необходимые корректы и уточнения.

Арендодатель по подписанию контракта обязан его зарегистрировать. На основании регистрации контракта вы получаете прописку (после того как вас посетит полицейский и проверит действительно ли вы там живете).

Каждый месяц, ровно в день, который прописан в контракте, вы должны перечислять арендную плату (и charges communes если имеются) на счет, который указан в контракте. Лучше всего сразу установить в банке автоматический перевод денег.

1. **Когда заезжать в новую квартиру?**

Вы нашли квартиру и думаете завтра заехать? Скорее всего придеться подождать. Так как хозяин знает за 3 или даже 6 месяцев о том что его актульный сьемщик будет съезжать, то поиски замены начинаются сразу же. Поэтому редко случается заезжать сразу же, поскольку в этот момент квартира все еще занята. Не удивляйтесь, если в обьявлении с июня будет написано что квартира свободна от сентября - это нормально.

Несколько дней перед заездом в квартиру вам надо будет встретиться с хозяином чтобы снять показания счетчиков (чтобы вы могли подписать новые контракты с коммунальными компаниями) и чтобы сделать etats des lieux.

1. **Что такое etats des lieux?**

Это детальное описание квартиры. Обычно этим занимается специальный эксперт котрого приглашает арендодатель. В присутствии арендодателя и вас эксперт составляет документ на 10-20 станиц где детально описывает каждый выключатель, какого он цвета, где размещен, какого цвета стены, где каждая царапина.... К документу часто прикреплены фотографии квартиры. Этот документ вы получаете в письменной форме дней через 10 после встречи, и у вас есть 14 дней что бы внести в него корректы. Вы и арендодатель подписываете документ и одну из копий арендодатель регистрирует вместе с контрактом.

! Важно чтобы у вас была копия этого документа! Она вам будет необходима при выезде из квартиры.

! Оплата эксперта достаточно дорого стоит - в зависимомти от величины квартиры может быть от 100 до 400 евро. Половину оплаты вносите вы, половины арендодатель.

В редких случаях (старая, маленькая квартира, у хозяина уже есть старый документ с основным описанием квартиры) эксперт не приглашается и etats des lieux составляется непосредственно хозяином при вашем участии.

1. **Что такое garantie locative?**

Зачем нужен etats des lieux? Дело в том что перед заездом вы должны внести garantie locative - гарантийную оплату (обычно в размере двух арендных плат). Примите во внимание - это не предплата, а именно гарантия!

Никогда не платите гарантию наличными! По закону вы и арендодатель должны открыть общий счет в банке - compte garantie locative, на котрый вы вносите гарантийную оплату. Когда вы будете сьезжать с квартиры вы вместе с арендодателем и экспертом должны встретится и сравнить состояние квартиры с описанием etats des lieux. Если квартира в том же самом состоянии - ваш арендодатель подписывает специальный документ и на его основании вы в банке получаете 100% внесенной суммы. Если состояние не соответствует описанию - из гарантии вычитывается компенсация для хозяина.

Например, предыдущий сьемщик квартиры в которой мы живем заплатил 1086 евро компенсации. Из них аж 360 евро - за то что не прополол и не постриг газон (6 на 5 метров) :)

1. **Зачем снимать показания счетчиков?**

Они вам необходимы для того чтобы подписать контракты на доставку воды, электричества и газа (в зависимости от того что входит в charges communes, а что в charges individuelles).

Вместе с арендодателем вы снимаете показания и затем вместе выполняете так называемый formulaire de changement, то есть документ переноса счета. Если непостредственно перед вами в квартире жил другой сьемщик, он тоже должен подписать документ.

Тут примеры документов:

<https://www.vivaqua.be/content/uploads/2021/12/Formulaire-de-demenagement.pdf>

<https://www.engie.be/dam/jcr:84b089dc-ade1-4c88-a72b-207dd5ceee08/document-reprise-energies.pdf>

Вы отправляете документ по почте или email в компанию и через некоторое время они связываются с вами чтобы предложить подписание нового контракта.

! Внимание вы можете получить так называемый социальный тариф. Для этого после того как вы стали клиентом вышлите в компанию справку из CPAS потверждающую то что вы можете быть бенефициаром социального тарифа.

1. **Страховка**

Перед тем как заехать в квартиру вы обязаны сделать страховку на квартиру (это требование закона, а не прихоть арендодателя). Есть множество страховых компаний которые этим занимаются - цена зависит от многих параметров. Студия может стоить около 60 евро в год, большая квартира 160 евро в год и выше. Для нашей знакомой из Украины мы сделали страховку в yago.be (ок 100 евро за маленькую 3-комнатную квартиру).

Что дает страховка - вашу защиту в случае если вы зальете свою или соседскую квартиру, или устроите пожар или еще какую-нибудь катастрофу.

Что вам нужно выбрать при страховке:

* assistance de base
* responsabilite civil locative

Желательно добавить:

* assurance contenu - хоть на самую небольшую сумму (минимальная которую я видела это 10.000 евро) - то есть вы страхуете также мебель в квартире. Например если в случае подтопа вы испортите кухонный гарнитур, вам вернут его стоимость в рамах страховки.
* protection juridique

Мы заполнили формуляр на интернет странице страховой компании, на основании которого получили предложение контракта по электронной почте. Так же онлайн подписали страховку и опять же по электронной почте получили официальный контракт. Позже произвели оплату на банковский счет компании. И все - на год у нас есть страхока. Потом можете ее продлить или поменять страховую компанию.

1. **Помощь СPAS при аренде квартиры**

гарант арендной платы

CPAS может выступить гарантом аренды квартиры. То есть будет сам перечислять оплату вашему арендодателю, вычитывая ее из вашей финансовой помощи. В этой ситуации арендодатель будет уверен что каждый месяц получит оплату даже если у вас пусто в холодильнике.

Как это сделать?

1. Берете неподписаный еще контракт, копию ID вашего будущего арендодателя и идете с ними в CPAS. Там сообщаете что хотите чтобы CPAS перечислял арендную плату арендодателяю Имено то что вы настаиваете на этом, а не спрашиваете можно ли это. Это для CPAS дополнительная работа и поэтому они неохотно этим занимаются. Настаивайте!
2. CPAS звонит вашему будущему арендодателя и сообщает ему о процедуре.
3. Вы подписывайте контракт и с его копией идете в CPAS и там выполняете формуляр о том что вы согласны что бы CPAS вычитывал из ваших выплат арендную плату и перечислял ее арендодателю.

предоставление garantie locative

Garantie locative это довольно крупная сумма денег и не у каждого есть возможность ее внести. С этим может помочь CPAS и Fonds du logement (в Брюсселе расположен в Ixelles, rue de l’Ete 73).

1. CPAS вас направляет в Fonds du logement,
2. Вы подписываете с Fonds du logement договор и они перечисляют сумму garantie locative на специальный счет, который они открывают на ваше имя и на имя арендодателя,
3. В течении нескольких лет вы выплачиваете каждый месяц определенную сумму на счет Fonds du logement.

Например, при выплате garantie locative в размере 1800 евро, каждый месяц на протяжении нескольких лет вы будете выплачивать около 11 евро. Лучше всего сразу установить в банке автоматический перевод денег.

ВСЕ :)))