Зарегистрировано в Национальном реестре правовых актов

Республики Беларусь 11 января 2000 г. N 8/2546

ПРИКАЗ

МИНИСТЕРСТВА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

7 декабря 1999 г. N 177

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ И ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛ ПОЛЬЗОВАНИЯ

ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ, СОДЕРЖАНИЯ ЖИЛЫХ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ

ПОМЕЩЕНИЙ ЖИЛОГО ДОМА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Во исполнение постановления Совета Министров Республики Беларусь от 8 сентября 1999 г. N 1399 «Об утверждении Типового договора найма жилого помещения в домах государственного жилищного фонда»

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить и ввести в действие Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений жилого дома в Республике Беларусь (прилагаются).

Министр А.А. МИЛЬКОТА

УТВЕРЖДЕНО

Приказ Министерства

жилищно-коммунального

хозяйства

Республики Беларусь

07.12.1999 N 177

ПРАВИЛА

ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ,

СОДЕРЖАНИЯ ЖИЛЫХ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

ЖИЛОГО ДОМА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

**I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Настоящие Правила определяют порядок пользования жилыми помещениями (кроме общежитий и жилых помещений в специальных домах), содержания жилых и вспомогательных помещений жилых домов в Республике Беларусь.

2. Жилые помещения не могут использоваться не по назначению, а также в ущерб правам и свободам других граждан.

3. Жилищно-эксплуатационные организации, а в их отсутствие - юридические лица независимо от форм собственности, осуществляющие эксплуатацию жилых домов (далее - жилищно-эксплуатационные организации (ЖЭО), **обязаны** обеспечить сохранность жилищного фонда и надлежащее его использование в соответствии с законодательством Республики Беларусь, а также производить контроль за соблюдением гражданами настоящих Правил.

4. Органы общественного самоуправления по месту проживания (домовые советы, комитеты и др.) в соответствии с положениями о их деятельности оказывают содействие ЖЭО в эксплуатации жилищного фонда и обеспечении его сохранности, участвуют в проведении мероприятий с населением по месту проживания.

5. Граждане участвуют в осуществлении мероприятий, направленных на улучшение использования, обеспечения сохранности жилищного фонда и энергосбережения, вносят предложения в государственные органы по улучшению использования и обеспечения сохранности жилищного фонда.

**II. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ, СОДЕРЖАНИЕ**

**ЖИЛЫХ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ЖИЛОГО ДОМА**

6. Пользование и содержание жилых помещений и вспомогательных помещений в жилых домах осуществляются в соответствии с настоящими Правилами и договорами, заключаемыми в установленном порядке с **нанимателями**, **собственниками жилых помещений**, **членами организаций граждан-застройщиков** (далее - граждане). В этих целях **граждане должны соблюдать следующие требования:**

6.1. обеспечивать в жилых и вспомогательных помещениях сохранность конструктивных элементов и инженерных систем, соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.

При обнаружении неисправности конструктивных элементов, инженерных систем и других опасных условий, угрожающих здоровью и жизни проживающих, немедленно принимать меры к их устранению, а в необходимых случаях сообщать о них наймодателю, собственнику, эксплуатирующей организации или соответствующей аварийной службе;

6.2. производить переустройство и перепланировку жилых, подсобных и вспомогательных помещений, переоборудование балконов и лоджий только для повышения благоустройства жилого помещения в порядке, установленном жилищным законодательством Республики Беларусь.

Граждане, допустившие самовольное переустройство или перепланировку помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку инженерного оборудования, обязаны за свой счет привести эти помещения и оборудование в прежнее состояние или в установленном порядке получить соответствующее разрешение;

6.3. соблюдать санитарно-гигиенические правила: содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок во вспомогательных помещениях жилого дома и на придомовой территории, производить чистку ковров и т.п. в местах, определяемых ЖЭО.

Не допускается курение в подсобных помещениях квартиры, где проживают несколько нанимателей или собственников, а также во вспомогательных помещениях жилого дома;

6.4. обеспечивать доступ в жилые и вспомогательные помещения работникам, занятым обслуживанием и эксплуатацией жилищного фонда, для проверки технического и санитарного состояния помещения и оборудования, а также проведения ремонтных и аварийных работ;

6.5. производить за счет собственных средств самостоятельно или силами ЖЭО либо других организаций ремонт занимаемого жилого помещения (штукатурка, побелка, покраска и оклейка обоями стен, потолков, дверей, полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, вставка стекол, замена полов, окон и дверей и их утепление), ремонт и замену изношенного и вышедшего из строя внутриквартирного оборудования и подводку к нему: санитарно-технического (ванна, унитаз, смывной бачок, смеситель мойки и ванны, мойка, умывальник, приборы учета холодной и горячей воды, тепловой энергии), газового (плита, котел, водонагреватель, приборы учета), электрического (приборы учета, плита, проводка, вытяжной электровентилятор) и иного оборудования.

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома, то они производятся за счет наймодателя или ЖЭО;

6.6. обеспечивать подготовку жилого помещения к эксплуатации в осенне-зимний период;

6.7. возмещать ущерб, нанесенный по своей вине вспомогательным помещениям жилого дома, жилым и подсобным помещениям других граждан и юридических лиц независимо от форм собственности;

6.8. расходовать экономно воду, газ, электрическую и тепловую энергию;

6.9. участвовать ежемесячно в финансировании доли затрат по фактическим расходам, связанным с эксплуатацией и ремонтом вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем жилых домов, содержанием придомовых территорий соразмерно занимаемой ими общей площади жилых помещений;

КонсультантПлюс: примечание.

Указом Президента Республики Беларусь от 17.03.2006 N 153 установлено, что наниматели, собственники жилых помещений и члены организаций граждан-застройщиков вносят плату за техническое обслуживание жилых помещений и пользование ими, за коммунальные услуги, оказываемые населению, отчисления на капитальный ремонт жилых домов за каждый истекший месяц не позднее двадцать пятого числа следующего за ним месяца.

6.10. вносить плату за пользование (техническое обслуживание) жилыми помещениями и коммунальными услугами, отчислять средства на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем жилого дома за каждый истекший месяц не позднее 15-го числа следующего за ним месяца в размерах и на условиях, установленных законодательством Республики Беларусь.

Плата за пользование (техническое обслуживание) жилыми помещениями и коммунальными услугами, отчисления на капитальный ремонт жилья осуществляются в соответствии с заключенными с местными исполнительными или распорядительными органами, предприятиями, учреждениями, организациями договорами найма или договорами на техническое обслуживание, заключенными с ЖЭО;

6.11. не совершать действий, приводящих к порче жилых помещений и вспомогательных помещений жилого дома либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

КонсультантПлюс: примечание.

В соответствии с Положением о порядке переустройства и перепланировки жилых помещений в многоквартирных жилых домах, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31.12.2006 N 1805, в период проведения переустройства и перепланировки помещения **запрещается**:

производить в выходные и праздничные дни работы, создающие шум или вибрацию;

начинать работы, создающие шум или вибрацию, ранее 9 часов и заканчивать их позднее 19 часов в рабочие дни;

применять при производстве работ оборудование и инструменты, от работы которых уровень шума и вибрации превышает установленные санитарные нормы.

Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов жилого дома. С 23 до 7 часов должна соблюдаться тишина;

6.12. производить в период отопительного сезона отопление жилого помещения в домах, где нет системы центрального отопления;

6.13. осуществлять содержание в жилых помещениях собак, кошек и других животных в порядке и на условиях, определенных законодательством Республики Беларусь;

6.14. относиться бережно к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, не допускать загрязнения территории, выполнять Правила благоустройства и содержания территорий городов и городских поселков, утвержденные приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 11 сентября 1997 г. N 118 (зарегистрированы в Реестре государственной регистрации 17.09.1997 N 2076/12);

6.15. содержать в надлежащем санитарном состоянии в подвале жилого дома прилегающие к занимаемым сараям проходы, не допускать накопления мусора и других предметов;

6.16. выполнять **другие обязанности**, вытекающие из договора найма жилого помещения или договора на техническое обслуживание, заключенного с ЖЭО.

7. Совместно проживающие в жилом помещении с нанимателем, собственником жилого помещения, членом организации граждан-застройщиков совершеннолетние члены его семьи несут солидарные с ним обязательства по пользованию и содержанию жилого помещения, если иное не предусмотрено письменным договором между ними.

8. Плата за коммунальные услуги в случае временного выезда гражданина с постоянного места жительства регулируется Положением о порядке перерасчетов платы за коммунальные услуги и приостановления (возобновления) предоставления коммунальных услуг, утвержденным приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 21 февраля 1996 г. N 22 (зарегистрировано в Реестре государственной регистрации 28.03.1996 N 1357/12).

9. Наниматель, собственник жилого помещения, член организации граждан-застройщиков вправе в порядке, установленном жилищным законодательством Республики Беларусь, вселить других граждан в занимаемое им жилое помещение, осуществлять другие права по пользованию и содержанию жилого помещения.

10. Основные требования пользования и содержания квартиры, где проживают несколько нанимателей или собственников жилых помещений и члены их семей:

10.1. все подсобные помещения находятся в совместном (общем) пользовании. Жильцы указанной квартиры имеют равные права и обязанности по пользованию такими помещениями и находящимся в них санитарно-техническим, электрическим и газовым оборудованием;

10.2. порядок пользования подсобными помещениями и очередность уборки этих помещений устанавливаются по взаимному соглашению нанимателей или собственников. При этом плата за пользование жилым помещением и отопление взимается с каждого нанимателя или собственника исходя из общей площади, приходящейся на них и членов их семей;

10.3. распределение общих расходов на освещение, печное отопление, газ (где расчет за газ производится по счетчику), расходов по плате за телефон коллективного пользования, а также по ремонту подсобных помещений производится по соглашению между нанимателями или собственниками. При отсутствии соглашения указанные расходы распределяются:

10.4. плата за электроэнергию при общем счетчике - пропорционально мощности световых точек и бытовых электроприборов каждого нанимателя или собственника;

10.5. плата за телефон коллективного пользования - по числу проживающих в квартире, пользующихся телефоном, независимо от количества переговоров. Междугородные телефонные разговоры оплачиваются лицом, производящим разговоры;

10.6. плата за печное отопление - пропорционально общей площади, приходящейся на нанимателя или собственника и членов их семей;

10.7. плата за газ (где расчеты за газ производятся по счетчику), ремонт подсобных помещений - по числу проживающих (включая детей независимо от возраста, в том числе поднанимателей, временных жильцов и других лиц, проживающих в квартире свыше месяца);

10.8. споры между гражданами, связанные с распределением общих расходов по оплате коммунальных услуг, текущим ремонтом и уборкой подсобных помещений, а также другим вопросам эксплуатации и содержания подсобных помещений, рассматриваются в судебном порядке.

**III. СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ДОМА И ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ**

11. **Юридические лица независимо от форм собственности и жилищно-эксплуатирующая организация должны выполнять следующие требования:**

11.1. содержать жилой дом в соответствии с **Правилами и нормами содержания жилых домов в городах и поселках Республики Беларусь**, утвержденными приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 2 августа 1990 г. N 102;\*

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

***ПРИМЕЧАНИЕ АКСЁНОВА А.***

\* В соответствии с приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 22 декабря 2006 г. № 204 «О признании утратившими силу некоторых приказов»:

1. Признать утратившими силу приказы Министерства жилищно-коммунального хозяйства Белорусской ССР и Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь по перечню согласно приложению.

2. Настоящий приказ вступает в силу с 1 января 2007 г.

ПЕРЕЧЕНЬ

УТРАТИВШИХ СИЛУ НЕКОТОРЫХ ПРИКАЗОВ

(Приложение к приказу)

...7. Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства Белорусской ССР от 2 августа 1990 г. № 102 «Об утверждении **Правил и норм содержания жилых домов в городах и поселках Белорусской ССР**».

Вместо Правил и норм содержания жилых домов в городах и поселках Республики Беларусь с 1 июля 2006 года введен в действие Технический кодекс установившейся практики – **ТКП 45-1.04-14-2005 (02250) «ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ. Порядок проведения»**, утвержденный приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 10 октября 2005 г. № 262.

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

11.2. производить контроль за соблюдением настоящих Правил нанимателями и собственниками жилых помещений и вместе с ними проживающими и требовать их выполнения;

11.3. производить систематически осмотр жилого дома и жилых помещений, объектов благоустройства придомовой территории;

11.4. проверять во вспомогательных помещениях техническое состояние инженерного оборудования, производить его профилактическое обслуживание и обеспечивать бесперебойную работу, в том числе внутриквартирного: электроплит (частично - обеспечение электробезопасности), печного и центрального отопления при условии эксплуатации их в соответствии с проектным решением;

11.5. проводить своевременно подготовку жилого дома и инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

11.6. обеспечивать надлежащее техническое и санитарное состояние кабин лифтов, подъездов, других вспомогательных помещений жилого дома и придомовой территории;

11.7. производить своевременно капитальный и текущий ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома. Внутриквартирный ремонт жилых помещений производится за счет наймодателя или ЖЭО в случаях, когда такой ремонт связан с устранением неисправностей общих конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома либо с производством капитального ремонта;

11.8. производить в срок, установленный законодательством Республики Беларусь или договором найма жилого помещения либо договором на техническое обслуживание, устранение неисправностей в квартирах за свой счет, если эти дефекты возникли вследствие неисправности конструктивных элементов или инженерных систем жилого дома.

Возмещать гражданам и юридическим лицам независимо от форм собственности причиненный по их вине ущерб;

11.9. при выявлении неисправности конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома (жилых помещений) либо небрежного пользования ими проживающими, что привело к повреждениям элементов отделки конструктивных элементов и имущества нанимателей (собственников), а также при обращении граждан по данному вопросу, собственник жилого дома или жилищно-эксплуатационная организация с участием заинтересованных сторон производит обследование и составляет акт. В акте указываются причины, повлекшие повреждения, виновная сторона и объем причиненного ущерба. К акту прилагается план с обозначенными местами дефектов поврежденного жилого или вспомогательного помещения.

По мере самовосстановления (высыхания и др.) поврежденных элементов отделки составляет дефектный акт на ремонтно-строительные работы с указанием объема работ и качества поврежденных материалов отделки.

По требованию одной из сторон составляется смета на ремонтно-строительные работы в действующих ценах на оказание платных услуг населению. Смета составляется на основании дефектного акта с учетом качества поврежденных материалов отделки. Стоимость материалов определяется в ценах розничной торговли.

С актом и сметой заинтересованные стороны ознакомляются под роспись или заказным письмом.

Дефектный акт на поврежденное имущество граждан составляется и сумма причиненного ему ущерба определяется страховой или специализированной организацией по обращению к ней заинтересованных сторон.

В случае возникновения спора между заинтересованными сторонами по вопросу компенсации стоимости восстановительных работ и ущерба имущества спор разрешается в установленном законодательством порядке;

11.10. содержать территорию, прилегающую к жилому дому, в соответствии с **Правилами благоустройства и содержания территорий городов и городских поселков**, утвержденными приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 11 сентября 1997 г. N 118;

11.11. оборудовать хозяйственные площадки для установки контейнеров для мусора, для сушки белья, чистки одежды, ковров и др., а также оборудовать на придомовой территории спортивные, игровые площадки и устройства, площадки для детей и т.п. Своевременно производить работы по их ремонту и окраске;

11.12. осуществлять систематический уход за зелеными насаждениями.

12. Во всех жилых, подсобных и вспомогательных помещениях жилого дома и придомовой территории запрещается:

12.1. производить сушку белья в жилых и вспомогательных помещениях;

12.2. переоборудовать или реконструировать вентиляционные шахты и каналы;

12.3. хранить взрывоопасные, отравляющие и загрязняющие воздух вещества и предметы, а также легковоспламеняющиеся вещества с нарушением правил хранения и пользования;

12.4. загромождать лестничные клетки, коридоры, проходы, запасные выходы и вспомогательные помещения жилого дома;

12.5. содержать во вспомогательных помещениях жилого дома животных, птиц и пчел;

12.6. устанавливать самовольно на крышах и фасадах жилых домов индивидуальные антенны и другие конструкции;

КонсультантПлюс: примечание.

По вопросу, касающемуся порядка переустройства и перепланировки жилых помещений в многоквартирных жилых домах, см. постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31.12.2006 N 1805.

12.7. устраивать без разрешения местных исполнительных или распорядительных органов, ЖЭО погреба и другие помещения под лоджиями и балконами, в подвалах и технических подпольях и этажах, а также выполнять другие ремонтные работы, связанные с изменением архитектурно-планировочных решений зданий, жилых и вспомогательных помещений или влияющие на несущую способность конструкций зданий;

12.8. производить мойку автомобилей и иных транспортных средств, слив горюче-смазочных материалов, регулировать сигналы, тормоза и двигатели.

КонсультантПлюс: примечание.

По вопросу, касающемуся административной ответственности за нарушение правил пользования жилыми помещениями, см. ст. 21.16 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях.

**IV. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕСОБЛЮДЕНИЕ ПРАВИЛ ПОЛЬЗОВАНИЯ**

**ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ, СОДЕРЖАНИЯ ЖИЛЫХ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ**

**ПОМЕЩЕНИЙ ЖИЛОГО ДОМА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

13. Если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним граждане систематически разрушают или портят жилое помещение, либо используют его не по назначению, либо систематическим нарушением настоящих Правил делают невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном доме, а меры предупреждения оказались безрезультатными, выселение виновных по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц производится в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

14. Нарушение Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений жилого дома в Республике Беларусь, единых правил и норм технической эксплуатации и ремонта государственного и частного жилищных фондов, пожарной безопасности, санитарного содержания лестничных клеток, кабин лифтов, подъездов, других вспомогательных помещений жилого дома, жилых помещений и инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переустройство и перепланировка жилых помещений и использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых помещений, инженерного и иного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, объектов благоустройства, самоуправство в реализации своих интересов и ущемление законных прав и интересов других граждан и их организаций влечет административную, уголовную или иную ответственность в соответствии с законодательством Республики Беларусь.