

ПОСТАНОВЛЕНИЕ СОВЕТА МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
21 мая 2013 г. № 399

Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений

В соответствии с абзацем восьмым статьи 5 Жилищного кодекса Республики Беларусь Совет Министров Республики Беларусь **ПОСТАНОВЛЯЕТ**:

1. Утвердить прилагаемые Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений.
2. Министерству жилищно-коммунального хозяйства давать разъяснения по применению утвержденных настоящим постановлением Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений.
3. Республиканским органам государственного управления, облисполкомам, Минскому горисполкому привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим постановлением.
4. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Премьер-министр
Республики Беларусь

М.Мясникович

УТВЕРЖДЕНО
Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь
21.05.2013 № 399

ПРАВИЛА
пользования жилыми помещениями,
содержания жилых и вспомогательных
помещений

1. Настоящими Правилами определяется порядок пользования жилыми помещениями, содержания жилых, подсобных и вспомогательных помещений, общего имущества в жилых домах государственного и частного жилищных фондов (за исключением помещений в общежитиях и специальных жилых помещений).
2. Использование жилых помещений не по назначению (в том числе размещение в жилом помещении организаций и их обособленных подразделений) допускается только после их перевода в нежилые помещения, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами.

3. Организации, осуществляющие эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющие жилищно-коммунальные услуги, уполномоченные лица по управлению общим имуществом, организации, управляющие общим имуществом, а также товарищества собственников и организации застройщиков, осуществляющие обслуживание жилых домов самостоятельно (далее, если не определено иное, – организации), обязаны обеспечивать сохранность, исправное и работоспособное состояние строительных конструкций и инженерных систем жилых домов и надлежащее их содержание в соответствии с законодательством, соблюдение собственниками жилых помещений, нанимателями, поднанимателями жилых помещений, арендаторами жилых помещений, членами организации застройщиков, дольщиками, заключившими договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, иными лицами, имеющими право владения и пользования жилыми помещениями (далее, если не определено иное, – граждане), настоящих Правил.

Собственники жилых домов частного жилищного фонда обязаны обеспечивать сохранность жилых домов, принадлежащих им на праве собственности, в том числе конструктивных элементов и инженерных систем таких домов, а также надлежащее их содержание в соответствии с требованиями законодательства.

4. Граждане обеспечивают сохранность жилых и вспомогательных помещений жилого дома, вправе участвовать в осуществлении мероприятий, направленных на надлежащее содержание жилищного фонда, снижение энергопотребления, вносить в организации, государственные органы предложения по повышению качества использования и сохранности жилищного фонда.

5. Пользование и содержание жилых и вспомогательных помещений, конструктивных элементов и инженерных систем жилых домов осуществляются в соответствии с настоящими Правилами, другими нормативными правовыми актами, в том числе техническими нормативными правовыми актами, а также договорами на оказание жилищно-коммунальных услуг, заключаемыми в установленном порядке с организациями.

6. Владение и пользование жилыми помещениями осуществляются с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в жилых домах.

7. Граждане обязаны:

7.1. использовать жилые и вспомогательные помещения, а также находящееся в них оборудование в соответствии с их назначением;

7.2. соблюдать установленные для проживания санитарно-эпидемиологические и технические требования, правила пожарной безопасности, требования настоящих Правил и иные требования, установленные законодательством;

7.3. предоставлять в организации контактные телефоны (при необходимости телефоны доверенных лиц) для экстренной связи в случае возникновения аварийных ситуаций, связанных с содержанием и использованием жилых помещений;

7.4. обеспечивать в жилых и вспомогательных помещениях сохранность конструктивных элементов и инженерных систем, санитарно-технического, электрического, газового и иного оборудования, соблюдать правила пользования этим оборудованием.

При обнаружении неисправности конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования жилого дома, других опасных явлений, угрожающих разрушению конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования жилого дома, здоровью и жизни проживающих в жилом доме граждан, их имуществу, незамедлительно принимать меры к устранению данных неисправностей и сообщать о дефектах организации или соответствующей аварийной службе;

7.5. содержать в чистоте и порядке жилые помещения, включая подсобные, балконы и лоджии, не сорить в кабинах лифтов, вспомогательных помещениях жилых домов и на придомовой территории;

7.6. выносить мусор, твердые коммунальные отходы в специально отведенные места, производить чистку ковров и иных бытовых вещей в местах, определяемых организацией;

7.7. обеспечивать доступ в занимаемые ими или находящиеся в их владении и пользовании жилые и (или) нежилые помещения, а также к расположенному в них инженерному оборудованию работникам организаций для проверки соответствия жилого помещения установленным для проживания санитарно-эпидемиологическим и техническим требованиям, проведения осмотров, ремонтных работ (при необходимости), снятия показаний приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также для приостановления предоставления некоторых видов коммунальных услуг в случае их неоплаты;

7.8. обеспечивать подготовку жилого помещения к эксплуатации в осенне-зимний период (утепление окон и дверей);

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

7.10. пользоваться телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других граждан в жилом доме.

С 23 до 7 часов не должны совершаться действия, создающие вибрацию и шум (в том числе посредством игры на музыкальных инструментах, громкой речи и пения, применения пиротехнических средств, выполнения бытовых (ремонтных) работ, проведения ручных погрузочно-разгрузочных работ, резкого закрытия дверей, содержания домашних животных и других действий);

7.11. возмещать ущерб, причиненный гражданами вспомогательным помещениям жилого дома, помещениям других граждан и организаций независимо от форм собственности при осуществлении права владения и пользования жилыми помещениями;

7.12. содержать в надлежащем техническом, противопожарном и санитарном состоянии в подвале и вспомогательных помещениях жилого дома занимаемые хозяйственные кладовые (сарай) и прилегающие к ним проходы, не допускать накопления в них мусора, хранения взрывчатых веществ, легковоспламеняющихся (горючих) жидкостей, газовых баллонов и других огнеопасных веществ и материалов, а также пользования открытым огнем;

7.13. использовать легкоъемные конструкции для закрытия существующих каналов прокладки сантехнических коммуникаций;

7.14. поддерживать функциональность элементов противопожарной защиты (эвакуационные двери, люки, лестницы), расположенных на балконах и лоджиях квартир;

7.15. выполнять другие обязанности, предусмотренные настоящими Правилами и иными актами законодательства, а также вытекающие из договоров на оказание жилищно-коммунальных услуг, договора управления общим имуществом.

8. Собственники жилых помещений частного жилищного фонда, наниматели жилых помещений государственного жилищного фонда, дольщики, заключившие договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, члены организации застройщиков обязаны проводить за свой счет, в том числе с привлечением специализированных организаций, текущий ремонт жилых помещений (штукатурка, заделка трещин, побелка, покраска и оклейка обоями стен, потолков, покраска полов, подоконников, оконных и дверных заполнений, радиаторов, вставка стекол, замена полов, оконных и дверных заполнений и их утепление), ремонт печей, а также замену и ремонт внутриквартирного электрического (плиты, вытяжные электровентиляторы, водонагреватели), газового (плиты, котлы, водонагреватели), санитарно-технического (ванны, мойки, умывальники, унитазы, смывные бачки, смесители) и иного оборудования (за исключением системы отопления, системы противодымной защиты и автоматической пожарной сигнализации), установку, замену и ремонт приборов индивидуального учета расхода газа, воды, тепловой и электрической энергии (в том числе находящихся во вспомогательных помещениях), а также внутриквартирной электропроводки, за исключением случаев устранения дефектов и неисправностей в жилых помещениях, которые появились вследствие неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем не по их вине.

Устранение дефектов и неисправностей, которые появились вследствие неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем не по вине

собственников жилых помещений частного жилищного фонда, нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда и членов организации застройщиков, производится за счет организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, или за счет организации, проводившей работы по замене или ремонту конструктивных элементов, инженерных систем, в период действия гарантийных сроков по проведенным работам.

9. Содержание в жилых помещениях домашних животных осуществляется в порядке и на условиях, определенных законодательством. При перемещении домашних животных по вспомогательным помещениям жилого дома и придомовой территории граждане должны принимать меры для исключения возможности нанесения ими вреда другим гражданам, животным и загрязнения общего имущества.

10. Граждане и члены их семьи, бывшие члены их семьи, проживающие в жилом помещении, заселенном несколькими нанимателями и (или) собственниками жилых помещений, имеют равные права и обязанности по пользованию подсобными помещениями и находящимся в них санитарно-техническим, электрическим, газовым и иным оборудованием, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

Порядок пользования подсобными помещениями и очередность уборки этих помещений устанавливаются по взаимному соглашению нанимателей и (или) собственников жилых помещений.

Споры между гражданами, связанные с распределением общих расходов по оплате жилищно-коммунальных услуг, а также с другими вопросами эксплуатации и содержания подсобных помещений, рассматриваются в судебном порядке.

11. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства в состоянии, обеспечивающем:

11.1. соблюдение характеристик надежности и безопасности жилого дома;

11.2. безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества;

11.3. доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;

11.4. соблюдение прав и законных интересов собственников жилых и (или) нежилых помещений, нанимателей жилых помещений, а также иных лиц;

11.5. постоянную готовность инженерных систем, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления и учета коммунальных услуг гражданам, проживающим в жилом доме;

11.6. поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с требованиями проектной документации.

12. Граждане вправе самостоятельно принимать меры по содержанию и ремонту общего имущества или привлекать организации для оказания услуг и выполнения работ по его содержанию и ремонту с учетом выбранного способа управления общим имуществом.

13. Организации обязаны выполнять следующие требования:

13.1. содержать жилой дом в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов, в том числе обеспечивать надлежащее содержание подъездов, других вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем и придомовой территории;

13.2. обеспечивать соблюдение настоящих Правил гражданами, проживающими в жилом доме, требовать выполнения данных Правил и договорных обязательств;

13.3. производить технические осмотры жилого дома и жилых помещений, объектов благоустройства, придомовой территории в порядке, установленном техническими нормативными правовыми актами;

13.4. проверять во вспомогательных помещениях техническое состояние конструктивных элементов и инженерных систем жилых домов, производить их профилактическое обслуживание и обеспечивать бесперебойную работу в том числе:

систем электроснабжения (сетей электроснабжения от вводного распределительного устройства до этажного (квартирного) электрощитка, отключающей и защитной аппаратуры подачи электроэнергии в квартиру);

электроплит (в части электробезопасной эксплуатации);

вентиляционных и дымовых каналов (шахт), за исключением внутриквартирных;

систем холодного и горячего водоснабжения (распределительных трубопроводов (стояков) и поэтажных, поквартирных отводов от них с установленной первой запорной арматурой (вентильями);

систем водоотведения (канализации) (общих канализационных стояков);

систем центрального отопления (при горизонтальном способе разводки – общих трубопроводов (стояков) и поэтажных, поквартирных отводов от них с установленной первой запорной арматурой (вентильями), при иных способах разводки – трубопроводов и отопительных приборов в жилых и подсобных помещениях; трубопроводов горячего водоснабжения (включая полотенцесушители, установленные в соответствии со строительным проектом здания);

13.5. проводить подготовку жилого дома и его инженерных систем к эксплуатации в весенне-летних и осенне-зимних условиях;

13.6. производить капитальный и текущий ремонт, техническое обслуживание вспомогательных помещений, конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного жилого дома в соответствии с нормативными правовыми актами, в том числе техническими нормативными правовыми актами;

13.7. возмещать причиненный по их вине вред другим лицам;

13.8. содержать в надлежащем техническом и санитарном состоянии находящиеся на обслуживании организаций хозяйственные (для установки контейнеров для мусора, сушки белья, чистки ковров), спортивные, игровые площадки и установленные на них устройства.

14. При выявлении дефектов и (или) неисправностей конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома (жилых и (или) вспомогательных помещений) либо небрежного пользования ими гражданами, которые привели к их повреждениям, а также повреждениям элементов отделки в жилых, в том числе подсобных, и (или) вспомогательных помещениях, имущества граждан, при обращении не позднее месячного срока граждан по данным вопросам организация с участием заинтересованных сторон производит обследование поврежденного имущества и составляет акт обследования. В акте обследования, проводимого организацией, указываются причины, повлекшие повреждения, перечень поврежденных конструкций либо элементов отделки и имущества граждан, лицо, причинившее вред. К акту обследования прилагается план поврежденного помещения (жилого, подсобного, вспомогательного, нежилого) со схематичным обозначением мест выявленных в нем дефектов, неисправностей.

На основании акта обследования организация составляет дефектный акт на ремонтно-строительные работы поврежденных помещений. При возможности самовосстановления (высыхание и другое) утративших свои потребительские качества элементов отделки указанный дефектный акт составляется не позднее 20 календарных дней со дня составления акта обследования. В дефектном акте на ремонтно-строительные работы указываются виды и объемы ремонтно-строительных работ, качество и виды материалов отделки для ремонта поврежденных помещений.

На основании дефектного акта на ремонтно-строительные работы по требованию одной из заинтересованных сторон составляется в установленном порядке смета на ремонтно-строительные работы поврежденных помещений.

С актом обследования, дефектным актом на ремонтно-строительные работы и сметой на ремонтно-строительные работы поврежденных помещений заинтересованные стороны (пострадавшая и виновная) ознакамливаются под роспись либо заказным письмом.

Для возмещения причиненного вреда имуществу граждан страховой организацией или организацией, имеющей право на проведение независимой экспертизы по оценке имущества, по обращению заинтересованных сторон составляется дефектный акт на поврежденное имущество, указанное в акте обследования, и в соответствии с ним определяется сумма причиненного вреда.

В случае возникновения спора по вопросам компенсации стоимости ремонтно-строительных работ и возмещению вреда имуществу спор разрешается в судебном порядке.

15. В многоквартирном жилом доме должны соблюдаться общие правила безопасности:

15.1. не допускается нахождение посторонних лиц в технических помещениях (подвальные, чердачные, технические подполья и этажи, электрощитовые) жилого дома. Двери данных помещений должны запираяться на замок, а ключи находиться в доступном для получения месте. В случае обнаружения посторонних предметов и лиц в указанных помещениях, а также незапертых дверей в эти помещения граждане должны незамедлительно сообщить об этом в организацию;

15.2. окна и двери на балкон или лоджию при длительном отсутствии граждан в жилом помещении должны быть закрыты.

16. Гражданам и организациям в жилом доме запрещаются:

16.1. действия (бездействие), приводящие к порче жилых и вспомогательных помещений, нарушению условий проживания граждан в других жилых помещениях, а также препятствующие осуществлению прав и законных интересов других граждан и организаций;

16.2. курение во вспомогательных помещениях многоквартирного жилого дома;

16.3. сушка белья во вспомогательных помещениях многоквартирного жилого дома;

16.4. переоборудование и реконструкция вентиляционных шахт и каналов;

16.5. хранение в жилых помещениях взрывоопасных, отравляющих и загрязняющих воздух веществ и предметов (за исключением средств борьбы с грызунами и другими животными), а также легковоспламеняющихся веществ с нарушением правил хранения и пользования;

16.6. загромождение коридоров, лестничных маршей и площадок, проходов, запасных выходов и других вспомогательных помещений;

16.7. содержание во вспомогательных помещениях жилого дома животных, в том числе пчел;

16.8. самовольная установка на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и других конструкций;

16.9. самовольное выполнение работ, связанных с изменением архитектурно-планировочных решений зданий, жилых и вспомогательных помещений или влияющих на несущую способность конструкций зданий, в том числе устройство погребов и других помещений под балконами и лоджиями, в подвалах и технических подпольях, на этажах многоквартирных жилых домов;

16.10. самовольные переустройство и (или) перепланировка.

17. Граждане при осуществлении предпринимательской деятельности посредством предоставления мест для краткосрочного проживания обязаны обеспечивать соблюдение нанимателями (поднанимателями) жилых помещений установленных для проживания санитарных и технических требований, правил пожарной безопасности, природоохранных требований и настоящих Правил.

18. В целях содержания участниками совместного домовладения общего имущества в надлежащем техническом и санитарном состоянии местные исполнительные и распорядительные органы осуществляют в соответствии с законодательством контроль за его эксплуатацией.

19. Нарушение настоящих Правил влечет ответственность в соответствии с законодательством.