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](#Par33) 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;

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.

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;

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;

По вопросу, касающемуся условий и порядка переустройства и (или) перепланировки см. постановление Совета Министров Республики Беларусь от 16.05.2013 N 384.

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.

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.