

УТВЕРЖДЕНО
Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь
21.05.2013 № 399

ПРАВИЛА пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений

 **От редакции «Бизнес-Инфо»**

Ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями установлена [ст.22.12](#) Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях.

1. Настоящими Правилами определяется порядок пользования жилыми помещениями, содержания жилых, подсобных и вспомогательных помещений, общего имущества совместного домовладения (далее – общее имущество) в жилых домах государственного и частного жилищных фондов (за исключением помещений в общежитиях и специальных жилых помещений).

2. Использование жилых помещений не по назначению 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, 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, арендаторами, лизингополучателями 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 обязательными для соблюдения санитарными нормами и правилами, гигиеническими нормативами и иными обязательными для соблюдения техническими нормативными правовыми актами, содержащими требования, предъявляемые к жилым помещениям (далее – установленные для проживания санитарные и технические требования), договорами на управление общим имуществом совместного домовладения, 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, подсобные и вспомогательные помещения, а также находящееся в них оборудование в соответствии с их назначением;

7.2. соблюдать установленные для проживания санитарные и технические требования, природоохранные требования, 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 работникам организаций для проверки соответствия жилого помещения установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, проведения ремонтных работ в случае необходимости, снятия показаний приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, приостановления предоставления некоторых видов коммунальных услуг в случае их неоплаты, а также проведения осмотров, в том числе в целях подтверждения фактов самовольных переустройства и (или) перепланировки;

7.7¹. обеспечивать доступ в занимаемые ими или находящиеся в их владении и пользовании жилые и (или) нежилые помещения работникам, имеющим в соответствии с законодательными актами право доступа в жилое помещение, в случае чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма в целях спасения жизни и предотвращения вреда здоровью граждан и их имуществу, а также в случаях, предусмотренных законодательными актами;

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 легкосъёмные 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 на управление общим имуществом совместного домовладения.

8. Собственники жилых помещений частного жилищного фонда, лизингополучатели жилых помещений, дольщики, заключившие договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, члены организаций застройщиков обязаны проводить за свой счет, в том числе с привлечением специализированных организаций, за исключением случаев, установленных в части четвертой настоящего пункта:

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 (их утепление), ремонт печей, а также другие ремонтные работы, необходимые для предотвращения интенсивного износа, восстановления исправности и устранения повреждения конструктивных элементов, инженерных систем жилого помещения (далее – другие ремонтные работы);

техническое обслуживание, ремонт и замену внутриквартирного электрического (плиты, вытяжные электровентиляторы, водонагреватели и иное), газового (плиты, котлы, водонагреватели и иное), санитарно-технического (ванны, мойки, умывальники, унитазы, смывные бачки, смесители и иное) оборудования, котлов на твердом виде топлива и иного оборудования (за исключением системы центрального отопления, системы противоподымной защиты и автоматической пожарной сигнализации);

установку, замену, техническое обслуживание, ремонт приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также внутриквартирной электропроводки.

В жилых помещениях, занимаемых гражданами по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда соответствующего вида, а также в свободных (освободившихся) жилых помещениях государственного жилищного фонда за счет наймодателя этих жилых помещений обеспечивается:

замена вышедшего из строя в процессе эксплуатации (при отсутствии возможности проведения ремонта) электрического (плиты, вытяжные электровентиляторы, водонагреватели и иное), газового (плиты, котлы, водонагреватели и иное), санитарно-технического (ванны, мойки, умывальники, унитазы, смывные бачки, смесители и иное) оборудования, котлов на твердом виде топлива и иного оборудования – в случае необходимости такой замены и при отсутствии виновных действий нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда и иных граждан, имеющих право владения и пользования этим жилым помещением;

обустройство жилых помещений государственного жилищного фонда новыми видами инженерного оборудования – в случае необходимости такого обустройства;

установка приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа – в случае, если ранее такой прибор не был установлен;

текущий ремонт (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 (их утепление), ремонт печей, ремонт и (или) замена внутриквартирных инженерных систем и другие ремонтные работы) свободных (освободившихся) жилых помещений.

За счет средств нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда, за исключением случаев, установленных в части четвертой настоящего пункта, обеспечиваются:

текущий ремонт (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 (их утепление), ремонт печей и другие ремонтные работы);

техническое обслуживание, ремонт внутриквартирного электрического (плиты, вытяжные электровентиляторы, водонагреватели и иное), газового (плиты, котлы, водонагреватели и иное), санитарно-технического (ванны, мойки, умывальники, унитазы, смывные бачки, смесители и иное) оборудования, котлов на твердом виде топлива и иного оборудования (за исключением системы центрального отопления, системы противоподымной защиты и автоматической пожарной сигнализации);

замена, техническое обслуживание, ремонт приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также внутриквартирной электропроводки.

Устранение дефектов и неисправностей, которые появились вследствие неисправности конструктивных элементов, инженерных систем не по вине собственников жилых помещений частного жилищного фонда, нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда, лизингополучателей жилых помещений, дольщиков, заключивших договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, членов организаций застройщиков, в том числе посредством выплаты стоимости причиненного ущерба, производится за счет организаций, указанных в части первой пункта 3 настоящих Правил, 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 отключающей и защитной аппаратуры, установленной в индивидуальном этажном (квартирном) электрощитке, либо до контактного соединения ответвления электропроводки в квартиру группового этажного электрощитка, за исключением приборов индивидуального учета расхода электрической энергии);

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 (вентильми));

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 (вентильми), 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;

13.9. принимать в порядке, установленном Министерством жилищно-коммунального хозяйства, меры по обеспечению сохранности жилого помещения и находящегося в нем имущества после получения в него доступа в случае отсутствия проживающего в данном жилом помещении совершеннолетнего гражданина либо иного совершеннолетнего лица, обеспечившего доступ, в целях проведения ремонтных работ для устранения аварийных ситуаций, создающих угрозу жизни, здоровью граждан либо причинения существенного имущественного вреда, до момента передачи этого жилого помещения его собственнику, нанимателю, арендатору, лизингополучателю, члену организации застройщиков, дольщику, заключившему договор, предусматривающий передачу ему во владение и пользование объекта долевого строительства, иному лицу, имеющему право владения и пользования жилым помещением.

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 запираются 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. исключен;

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, а также на балконах и лоджиях взрывоопасных, отравляющих и загрязняющих воздух веществ и предметов (за исключением разрешенных для использования в быту средств борьбы с грызунами и насекомыми), а также легковоспламеняющихся веществ с нарушением установленных законодательством правил хранения и пользования;

16.5¹. загромождение балконов, лоджий;

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.

16¹. В случае возникновения необходимости проведения ремонтных работ для устранения аварийных ситуаций, создающих угрозу жизни, здоровью граждан либо причинения существенного имущественного вреда, доступ организаций к конструктивным элементам, инженерным системам и оборудованию, находящимся в жилых помещениях, осуществляется в присутствии проживающего в данном жилом помещении совершеннолетнего гражданина либо иного совершеннолетнего лица, обеспечившего доступ, а в случае их отсутствия – в присутствии представителей местного исполнительного и распорядительного органа с обязательным предварительным уведомлением территориальных органов внутренних дел.

17. Граждане при осуществлении деятельности посредством предоставления мест для краткосрочного проживания обязаны обеспечивать соблюдение нанимателями жилых помещений установленных для проживания

санитарных и технических требований, природоохранных требований и настоящих Правил.

При осуществлении деятельности, связанной с предоставлением мест для краткосрочного проживания, жилые помещения предоставляются из расчета не менее 6 кв. метров жилой площади на одного человека.

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.