

## **ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

28 августа 2012 г. № 428-3

Принят Палатой представителей 31 мая 2012 года

Одобен Советом Республики 22 июня 2012 года

*Статья 97. Обязанности собственников жилых помещений частного жилищного фонда, нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда, дольщиков, заключивших договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, членов организации застройщиков по обеспечению сохранности жилых помещений*

1. Собственники жилых помещений частного жилищного фонда и наниматели жилых помещений государственного жилищного фонда в составе многоквартирного жилого дома, собственники жилых помещений частного жилищного фонда и наниматели жилых помещений государственного жилищного фонда в составе блокированного жилого дома в случае наличия в них жилых помещений частного и государственного жилищных фондов, дольщики, заключившие договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, члены организации застройщиков обязаны обеспечивать сохранность жилых помещений.

2. До проведения капитального ремонта многоквартирного или блокированного жилых домов лица, указанные в пункте 1 настоящей статьи, за свой счет проводят текущий ремонт жилых помещений, а также замену и ремонт внутриквартирного электрического, газового, санитарно-технического и иного оборудования (за исключением системы отопления, системы противоподымной защиты и автоматической пожарной сигнализации), установку, замену и ремонт индивидуальных приборов учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа (в том числе находящихся во вспомогательных помещениях), а также внутриквартирной электропроводки с соблюдением установленных требований.

При проведении работ по капитальному ремонту жилых домов, указанных в пункте 1 настоящей статьи, замена и ремонт электрического, газового, санитарно-технического и иного оборудования (за исключением системы отопления, системы противоподымной защиты и автоматической пожарной сигнализации), установка, замена и ремонт приборов учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также внутриквартирной электропроводки осуществляются за счет собственников жилых помещений.

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, производится за счет организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги.

3. Собственники жилых помещений частного жилищного фонда, члены организации застройщиков обязаны проводить текущий ремонт жилых помещений, а также замену и ремонт внутриквартирного электрического, газового, санитарно-технического и иного оборудования (за исключением системы отопления, системы противоподымной защиты и автоматической пожарной сигнализации), установку, замену и ремонт индивидуальных приборов учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также

внутриквартирной электропроводки за свой счет (за исключением случаев устранения дефектов и неисправностей в жилых помещениях, если эти дефекты появились вследствие неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем не по вине собственников жилых помещений частного жилищного фонда, членов организации застройщиков) или за счет организации, проводившей работы по замене или ремонту конструктивных элементов, инженерных систем, в период действия гарантийных сроков по проведенным работам.

При проведении работ по капитальному ремонту и реконструкции жилых домов или переустройству жилых помещений, обустройству жилых домов новыми видами инженерных систем (центральное отопление, водоснабжение, водоотведение (канализация), газоснабжение и другие) замена вышедшего из строя в процессе эксплуатации инженерного оборудования в жилых помещениях осуществляется за счет собственников жилых помещений. В случае письменного отказа собственников жилых помещений от замены вышедшего из строя в процессе эксплуатации инженерного оборудования обустройство их жилых помещений новыми видами инженерных систем при проведении работ по капитальному ремонту и реконструкции жилых домов или переустройству жилых помещений не осуществляется.

### *Статья 98. Эксплуатация жилищного фонда*

1. Эксплуатация жилищного фонда осуществляется с соблюдением требований технических нормативных правовых актов.

2. Эксплуатация блокированных и многоквартирных жилых домов осуществляется наймодателями жилых помещений государственного жилищного фонда и собственниками жилых помещений частного жилищного фонда самостоятельно, а также с привлечением на договорных условиях иных лиц.

3. Сроки проведения профилактических и ремонтных работ на тепловых сетях и сетях горячего водоснабжения в межотопительный период, как правило, не могут превышать двух недель.

4. От имени собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома эксплуатация этого жилого дома осуществляется одной организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги. При отсутствии письменного согласия большинства собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме решения по вопросу выбора организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, принимаются районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе.

5. Необходимость проведения капитального ремонта или реконструкции жилого дома, конструктивных элементов, инженерных систем определяется на основании:

технического состояния жилого дома в целом, а также его конструктивных элементов, инженерных систем;

срока службы жилого дома в целом, а также его конструктивных элементов, инженерных систем;

архитектурно-планировочных качеств жилого дома и уровня его благоустройства; генерального плана жилой застройки (улиц, кварталов, микрорайонов), в которой расположен жилой дом;

правил и норм технической эксплуатации жилых домов в соответствии с техническими нормативными правовыми актами.

Необходимость проведения тепловой модернизации жилого дома определяется с учетом его теплотехнических показателей и ограждающих конструкций в соответствии с техническими нормативными правовыми актами.

6. Проведение капитального ремонта, тепловой модернизации или реконструкции жилого дома, его конструктивных элементов, инженерных систем осуществляется на

основании перспективных (на пять лет) программ и текущих (на один год) графиков, утверждаемых районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе.

7. Списки многоквартирных жилых домов, подлежащих капитальному ремонту и тепловой модернизации, на текущий год с указанием сроков начала и окончания выполнения работ, а также перспективные (на пять лет) программы утверждаются районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе и до 1 февраля текущего года публикуются в средствах массовой информации и размещаются на информационных сайтах районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе в глобальной компьютерной сети Интернет.

8. Источниками финансирования капитального ремонта и тепловой модернизации жилищного фонда являются средства местных бюджетов и средства от внесения собственниками, нанимателями жилых помещений и членами организации застройщиков платы за капитальный ремонт, а также иные источники финансирования, не запрещенные законодательством.

9. Не позднее десяти дней до начала проведения капитального ремонта многоквартирного жилого дома должны быть составлены графики выполнения работ по каждому подъезду многоквартирного жилого дома и заключены договоры с собственниками, нанимателями жилых помещений, членами организации застройщиков на оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Типовой [договор](#) на оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

10. До заключения договора на оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, обязана:

проинформировать на общем собрании собственников, нанимателей жилых помещений, членов организации застройщиков о порядке организации работ, их видах и объемах, а также о должностных лицах, ответственных за организацию, контроль и проведение таких работ, и избрать уполномоченного представителя из числа указанных граждан для проведения предремонтного осмотра жилых помещений в многоквартирном жилом доме. При этом оформляется протокол собрания;

провести с участием уполномоченного представителя предремонтный осмотр жилых помещений в многоквартирном жилом доме для уточнения объемов и видов работ с составлением акта обследования, который является основанием для возможной корректировки проектно-сметной документации.