

Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории

Утративший силу

Постановление Кабинета Министров Республики Казахстан от 3 июня 1993 года N 459. Утратило силу - постановлением Правительства РК от 17 марта 2003 г. N 258

В соответствии со статьей 65 Жилищного кодекса Республики Казахстан Кабинет Министров Республики Казахстан ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории.

2. Министерством, ведомствам, главам областных, Алматинской и Ленинской городских администраций в месячный срок привести действующие положения, решения и другие нормативные акты, регламентирующие пользование помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в соответствии с утвержденными Правилами.

3. Признать утратившим силу:
постановление Совета Министров Казахской ССР от 17 декабря 1984 г. N 487 "О утверждении Типового договора найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда и Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории" (СП КазССР, 1985 г., N 3, ст.8);

пункт 1 постановления Совета Министров Казахской ССР от 26 октября 1988 г. N 488 "О внесении изменений и дополнений в некоторые решения Правительства Казахской ССР и проекте Указа Президиума Верховного Совета Казахской ССР "О дополнении статьи 38 Жилищного кодекса Казахской ССР" (СП КазССР, 1989 г., N 1, ст.4).

П р е м ь е р - м и н и с т р

Республики Казахстан
У Т В Е Р Ж Д Е Н Ы

постановлением Кабинета

Министров Республики Казахстан

от 3 июня 1993 г. N 459

ПРАВИЛА

пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории

Настоящие Правила определяют порядок пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории.

Нормативные документы (правила, нормы, инструкции), касающиеся содержания жилищного фонда, разрабатываются соответствующими органами управления на основании настоящих Правил.

1. Содержание жилых помещений и жилых домов и пользование ими

1. Пользование жилыми помещениями может осуществляться гражданами на о с н о в е :

- личной собственности;
- а р е н д ы ;
- н а й м а .

За собственником, нанимателем и арендатором жилого дома местными исполнительными органами закрепляется придомовая территория, используемая на условиях, определяемых действующим законодательством.

3. Техническое обслуживание и ремонт элементов жилых домов и внешнего благоустройства, санитарное обслуживание вспомогательных помещений жилых домов и придомовой территории производятся за счет средств собственника и средств пользователя (наемная или арендная плата).

4. Предприятия и частные лица, выполняющие работы по обслуживанию и ремонту жилищного фонда, несут ответственность за отступление от действующих Правил и норм в соответствии с действующим законодательством.

5. Предприятия и частные лица, выполняющие работы по обслуживанию и ремонту жилищного фонда, имеют право при обнаружении нарушений настоящих Правил, а также требований других нормативных документов по содержанию жилого дома и придомовой территории представлять в местный исполнительный орган информацию для принятия мер к лицам, виновным в у к а з а н н ы х н а р у ш е н и я х .

6. Собственники, наниматели и арендаторы жилых домов обязаны:
обеспечивать сохранность жилых домов и элементов благоустройства
п р и д о м о в о й т е р р и т о р и и ;

обеспечивать своевременное проведение ремонта жилых домов, техническое

обслуживание конструктивных элементов и технических устройств, санитарное обслуживание вспомогательных помещений и придомовой территории;
соблюдать условия договорных отношений с предприятиями по обслуживанию и ремонту жилья.

7. Квартиры (комнаты) жилых домов, находящиеся в государственной и коллективной собственности, могут сдаваться в аренду, наем или поднаем, а в домах или квартирах, находящихся в личной собственности, - в аренду.

8. Владельцы многоквартирных жилых домов имеют право:
заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту жилья с государственными, муниципальными, частными предприятиями или отдельными лицами, имеющими соответствующие разрешения. Собственники индивидуальных домов не ограничены в праве выбора форм и методов осуществления обслуживания и ремонта собственных домов;
осуществлять оценку качества выполненных работ по содержанию жилого дома и придомовой территории и применять предусмотренные договорами санкции к предприятиям по обслуживанию и ремонту за невыполнение или некачественное выполнение договорных обязательств.

9. Запрещается использование жилых помещений не по назначению.

10. Право личной собственности гражданина на приватизированную квартиру (дом) может быть подтверждено одним из следующих документов:
нотариально удостоверенным договором купли-продажи;
регистрационным удостоверением;
договором о приватизации, свидетельством.

11. Собственники квартиры в многоквартирном доме могут создавать кооперативы собственников квартир (КСК) для организации содержания дома и придомовой территории, решения других предусмотренных Уставом КСК вопросов.

Собственники квартир делегируют правлению кооперативов право выступать от их имени в качестве владельца дома и заказчика на выполнение работ по обслуживанию и ремонту.

12. Собственники индивидуальных жилых домов могут создавать аналогичные кооперативы.

13. При наличии нескольких собственников в многоквартирном доме между ними может заключаться соглашение о совместном владении и долевом участии в содержании дома и придомовой территории и определяется основной владелец.

Собственники квартир, не являющиеся членами кооператива, заключают с владельцем дома (основным владельцем) договоры на участие в расходах на содержание дома.

14. Собственник дома или основной владелец выступает в качестве заказчика на обслуживание и ремонт дома, заключая соответствующие договоры.

15. Пользование жилыми и подсобными помещениями квартир в домах государственного, коллективного жилищного фонда осуществляется на основе типовых договоров найма или аренды жилых помещений. Договор найма заключается на основании ордера на квартиру, выдаваемого местным исполнительным органом.

16. Собственники квартир вправе с согласия проживающих совместно с ними членов семьи сдавать в аренду комнаты квартиры, а при временном отсутствии всей семьи - квартиру. Пользование квартирой (комнатой) оговаривается договором аренды, заключаемым арендатором с собственником квартиры в письменной форме. Размер арендной платы за сданные в аренду помещения устанавливается соглашением сторон.

Арендодатели (собственники квартир) в установленном порядке обязаны представлять декларацию о доходах от сдачи жилья в аренду.

17. Собственники, наниматели и арендаторы квартир обязаны:

- за счет собственных средств не реже одного раза в 5 лет проводить ремонт квартиры (для арендаторов - если иное не предусмотрено договором аренды).

В случаях, когда ремонт жилых и подсобных помещений квартиры вызван производством капитального ремонта жилого дома, установкой дополнительного оборудования или другими причинами, не зависящими от собственника, нанимателя или арендатора квартиры (комнаты), то он производится за счет владельца дома;

- обеспечивать доступ в квартиру для обследования состояния конструктивных элементов, технических устройств и выполнения работ по их ремонту;

- своевременно ставить в известность владельца дома о выявленных неисправностях в доме, затрудняющих его нормальную эксплуатацию или приводящих к перерасходу тепла, газа, воды и электроэнергии;

- ежегодно до начала отопительного сезона производить утепление окон, балконных и входных дверей квартиры;

- своевременно вносить причитающиеся платежи.

18. Наниматели и арендаторы квартир кроме того обязаны:

- возмещать наймодателю (арендодателю) в установленном законом порядке и размере убытки, связанные с повреждением квартиры, жилого дома и их оборудования, происшедшего по вине нанимателя (арендатора) или совместно с ними проживающих лиц;

- при выезде со всеми членами семьи из квартиры на другое постоянное место жительства произвести за свой счет ремонт помещений и неисправного

оборудования или возместить стоимость ремонта наймодателю (арендодателю) и сдать ему помещение по акту.

Стоимость работ по улучшенной отделке квартиры или установке нового оборудования, выполненных нанимателем (арендатором), демонтаж которого невозможен без повреждения квартиры, возмещению не подлежит.

19. В квартире, заселенной несколькими семьями (общего заселения), жильцам рекомендуется выбирать ответственное лицо по квартире, которое вправе требовать соблюдения настоящих Правил всеми проживающими в данной к в а р т и р е .

20. Все жильцы в квартире, занятой несколькими семьями, имеют равные права на пользование подсобными помещениями и установленным в них о б о р у д о в а н и е м .

21. Порядок пользования подсобными помещениями в квартирах, занятых несколькими семьями, а также очередность их уборки устанавливаются по взаимному соглашению проживающих в данной квартире.

22. Распределение общих расходов на освещение, отопление, ремонт подсобных помещений квартиры, оплату телефона и других услуг в общих квартирах производится по соглашению между проживающими. При отсутствии соглашения расходы распределяются:

- плата за электрическую энергию при общем счетчике - пропорционально мощности световых точек и бытовых электрических приборов в жилых помещениях каждого владельца, нанимателя, арендатора;

- плата за телефон - по числу проживающих в квартире, пользующихся телефоном, независимо от количества переговоров.

Междугородные телефонные разговоры оплачиваются лицом производившим п е р е г о в о р ы ;

- плата за газ, отопление и ремонт подсобных помещений квартиры - по числу проживающих в квартире, включая временных жильцов и детей независимо от их возраста .

23. Споры между нанимателями (арендаторами) в общих квартирах по уборке и использованию подсобными помещениями, о распределении расходов по оплате коммунальных услуг разрешаются общественными домовыми комитетами или судами .

24. В случае отсутствия одного или нескольких проживающих в квартире лиц свыше одного месяца плата за коммунальные и другие услуги с них за время отсутствия не взимается при условии, если будут представлены владельцу дома документы, подтверждающие их временное отсутствие (справка лечебного учреждения, корешок путевки в санаторий или пансионат, справка о регистрации по месту временного проживания и т.п.). От платежей за пользование жильем,

центральным отоплением и телефоном эти лица не освобождаются.

25. Переустройство и перепланировка жилых и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий собственниками квартир, нанимателями и арендаторами могут производиться только в целях повышения благоустройства квартиры, без нарушения конструктивной схемы здания, ухудшения архитектуры фасада и инженерных коммуникаций дома. Указанные работы должны производиться на основании проектных предложений, согласованных с местными исполнительными органами.

Собственник, наниматель или арендатор, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилых и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, перепланировку либо установку дополнительных санитарно-технических и иных устройств по требованию исполнительного органа обязан за свой счет привести эти помещения в прежнее состояние.

26. Запрещается загромождать помещения жилых зданий, а также хранить в них огнеопасные, взрывчатые, токсичные вещества и предметы.

27. Не допускается выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан.

28. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома.

29. Содержание животных и птиц в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания животных и птиц в городах и других населенных пунктах, а в квартирах, где проживает несколько нанимателей или арендаторов комнат, - кроме того лишь с согласия других нанимателей или арендаторов и совершеннолетних членов их семей.

30. Наружные ограждения, конструкции и элементы здания, фасады, кровли, входные двери, оконные переплеты, водоотводящие устройства и другие элементы должны быть отремонтированы и окрашены, иметь номерные знаки и указатели установленного образца.

31. Лестничные клетки, лифтовые холлы, чердаки, подвалы и другие вспомогательные помещения дома должны содержаться в чистоте, не загромождаться посторонними предметами.

32. Жилые дома, их конструктивные элементы и технические устройства должны ежегодно готовиться к эксплуатации в зимних условиях в сроки, установленные местными органами власти.

33. Техническая характеристика дома и его состояние отражаются в

техническом паспорте на жилой дом. Периодически данные состояния дома подлежат уточнению.

34. Техническое состояние конструктивных элементов и технических устройств жилого дома должно обеспечивать безопасное проживание людей. В случае выявления отклонений от нормативных требований должны быть проведены работы по их незамедлительному устранению.

35. При установлении аварийного состояния жилого дома его жильцы, независимо от форм собственности, подлежат отселению в административном порядке в маневренный обменный жилищный фонд, создаваемый местными исполнительными органами.

2. Содержание придомовой территории

36. Санитарное обслуживание придомовой территории должно проводиться предприятиями по обслуживанию и ремонту или частными лицами в соответствии с технологическими рекомендациями и нормами.

37. Объем и содержание работ по обслуживанию придомовой территории в летнее и зимнее время определяются величиной ее площади и уровнем благоустройства, интенсивностью движения и другими характеристиками участка.

38. Сохранность зеленых насаждений на придомовых территориях и надлежащий уход за ними обеспечиваются владельцами и собственниками жилых домов или специализированными предприятиями на договорной основе. При этом должны соблюдаться соответствующие агротехнические требования.

39. Не допускается:

а) расклеивать афиши, плакаты и объявления на фасадах жилых домов, заборах и в других местах, не предназначенных для этих целей;

б) вешивать белье, одежду, ковры и другие предметы домашнего обихода на свободных земельных участках или открытых дворовых участках, выходящих на улицу;

в) мыть автомашины во дворах и других местах придомовой территории, не предназначенных для этой цели;

г) строить дворовые постройки (гаражи, сараи, заборы и другие строения) без соответствующего разрешения;

д) загромождать дворовую территорию металлическим ломом, строительным мусором и другими отходами, за исключением складирования материалов и дров, при условии сохранения пожарных проездов и незатемнения окон жилых помещений;

е) выливать, выбрасывать или сжигать во дворе бытовые отходы;

- ж) пересаживать или вырубать деревья и кустарники без разрешения органов коммунального хозяйства, ведающих зелеными насаждениями;
- з) раскапывать придомовую территорию без разрешения жилищно-эксплуатационной организации.

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»
Министерства юстиции Республики Казахстан