

ВОПРОС – ОТВЕТ

Ремонт в арендном жилье

Читатели интересуются: вправе ли наниматель арендного жилья государственного жилищного фонда самостоятельно (или с привлечением иных лиц на договорных условиях) произвести ремонт этого жилья? Необходимы ли при этом согласования планируемых работ (материалов и прочее) с управляющей организацией? Если да, каким образом это оформляется? Возможно ли получить компенсацию за понесенные на ремонт затраты в виде уменьшения стоимости арендной платы или каким-либо другим способом?

Эти вопросы мы направили в ГУПП «Березовское ЖКХ» и недавно получили ответ за подписью заместителя директора Дениса ДАВИДОВИЧА:

— Взаимоотношения нанимателя и наймодателя по ремонту квартиры урегулированы договором найма арендной квартиры (его типовая форма утверждена постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31.12.2014 г. № 1297) и Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений (постановление Совмина от 21.05.2013 г. № 399).

В соответствии с указанными документами наниматель обязан производить за счет собственных средств текущий ремонт жилого помещения: штукатурку, заделку трещин, побелку, покраску и оклейку обоями стен, потолков, покраску полов, подоконников, оконных и дверных заполнений, радиаторов. Сюда же относятся вставка стекол, замена полов, оконных и дверных заполнений (их утепление), ремонт печей и другие ремонтные работы. За счет собственных средств арендатор выполняет техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного электрического, газового, санитарно-технического и иного оборудования (за исключением системы центрального отопления, противодымной защиты и автоматической пожарной сигнализации). Замену, техническое обслуживание и ремонт приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, внутриквартирной электропроводки (с соблюдением установленных требований)

также придется делать за свой счет.

За счет наймодателя производится замена вышедшего из строя в процессе эксплуатации оборудования (при отсутствии возможности проведения ремонта). Это электрическое оборудование — плиты, вытяжные электровентиляторы, водонагреватели и т. п.; газовое — плиты, котлы, водонагреватели и пр.; санитарно-техническое — ванны, мойки, умывальники, унитазы, смывные бачки, смесители и иное; котлы на твердом топливе и прочее. Его обновят в случае необходимости замены и при отсутствии виновных действий со стороны нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда и иных граждан, имеющих право владения и пользования этим жилым помещением.

Если по каким-либо причинам у нанимателя квартиры возникла необходимость произвести изменение площади, количества жилых комнат и подсобных помещений в квартире за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок или замену или перенос систем газоснабжения, центрального отопления, газоудаления, то данные и сопутствующие им работы относятся к переустройству и перепланировке. Такие работы можно выполнять только после получения соответствующего решения районного исполнительного комитета. Порядок получения согласования и выполнения работ по переустройству и перепланировке регламентирован постановлением Совета Министров от 16.05.2013 г. № 384.