

О некоторых вопросах реконструкции жилых домов

Тип документа: Указ Президента Республики Беларусь

Указ Президента Республики Беларусь № 657

О некоторых вопросах реконструкции жилых домов

В целях увеличения объемов жилищного строительства, улучшения архитектурного облика населенных пунктов, повышения эффективности использования жилых домов:

1. Установить, что:

1.1. надстройка и пристройка жилых и (или) нежилых помещений (далее - надстройка, если в настоящем Указе не определено иное) при реконструкции малоэтажных (не более трех этажей) и среднеэтажных (не более пяти этажей) многоквартирных жилых домов, эксплуатируемых коммунальными организациями, планируются городским (районным) исполнительным комитетом, администрацией района в городе (далее - местный исполнительный комитет), как правило, в домах, которые по техническому состоянию и нормативным срокам эксплуатации подлежат капитальному ремонту, и осуществляются заказчиком (застройщиком) одновременно с таким ремонтом согласно ежегодно утверждаемому соответствующим местным исполнительным комитетом перечню домов, подлежащих реконструкции. В указанный перечень также могут быть включены дома, не подлежащие капитальному ремонту.

Перечень домов, подлежащих реконструкции, ежегодно до 1 января публикуется местным исполнительным комитетом в местных и республиканских средствах массовой информации.

Заказчик (застройщик), заинтересованный в осуществлении надстройки в одном из домов (в нескольких домах), названных в данном перечне, обращается в местный исполнительный комитет с заявлением о предоставлении ему права на такое строительство, в котором указываются:

характеристика надстройки (ориентировочные размеры и этажность, функциональное назначение);

объем планируемых инвестиций и источники финансирования строительства объекта;

банковские реквизиты заказчика (застройщика).

Собственники жилых и (или) нежилых помещений (их представители) (далее - собственники, если в настоящем Указе не определено иное), наниматели жилых помещений дома также имеют право письменно обратиться в местный исполнительный комитет с предложением о функциональном назначении надстройки;

1.2. местный исполнительный комитет определяет функциональное назначение надстройки, учитывая необходимость строительства определенного объекта, исходя из нужд данного населенного пункта (его района), заявлений заказчиков (застройщиков), заинтересованных в осуществлении надстройки в конкретном доме, собственников и нанимателей жилых помещений этого дома.

Собственники и наниматели жилых помещений дома, в котором планируется осуществление надстройки, должны быть проинформированы местным исполнительным комитетом (письменно и через информационные стенды) о предстоящей реконструкции и капитальном ремонте дома, ожидаемом повышении его потребительских качеств, видах планируемых работ, степени благоустройства придомовой территории, а также о возможном заказчике (застройщике) на основании поступивших в местный исполнительный комитет заявлений заказчиков (застройщиков).

Общее собрание собственников жилых помещений дома или письменный опрос таких собственников о возможной его реконструкции проводятся не ранее, чем через 30 дней после указанного информирования.

Реконструкция жилого дома путем осуществления надстройки проводится с письменного согласия простого большинства собственников.

Решение собственников принимается на общем собрании путем голосования и заверяется их подписями или путем письменного опроса.

В случае, если в жилом доме, подлежащем реконструкции, более половины жилых и (или) нежилых помещений являются государственной собственностью, решение о его реконструкции

путем осуществления надстройки принимается местным исполнительным комитетом с учетом мнения других собственников;

1.3. право на осуществление надстройки жилых помещений типовых потребительских качеств предоставляется на безвозмездной основе по решению местного исполнительного комитета коммунальному унитарному предприятию по капитальному строительству или другой организации из числа подавших заявление. Если заявление подали несколько заказчиков (застройщиков), то право на осуществление такой надстройки предоставляется заказчику (застройщику) по конкурсу на условиях, определенных местным исполнительным комитетом.

В случае надстройки жилых помещений повышенной комфортности и (или) нежилых помещений право на реконструкцию дома приобретает заказчик (застройщик) по результатам аукциона на право проведения реконструкции дома при надстройке жилых помещений повышенной комфортности и (или) нежилых помещений (далее - аукцион).

Информация об объявлении аукциона публикуется местным исполнительным комитетом в местных и республиканских средствах массовой информации и должна содержать требования к участникам аукциона, а также сведения о доли участия заказчика (застройщика) в финансировании капитального ремонта существующей части жилого дома.

Организация и проведение аукциона осуществляются в сроки и порядке, установленных Советом Министров Республики Беларусь.

К участию в аукционе не допускаются заказчики (застройщики), не имеющие для осуществления надстройки необходимых ресурсов, а также имеющие задолженность перед республиканским и (или) местным бюджетами и (или) государственными юридическими лицами либо находящиеся в состоянии экономической несостоятельности или банкротства. Неуплатой заказчиком (застройщиком) указанных платежей в республиканский и (или) местный бюджеты не признается задолженность по этим платежам, не превышающая 60 дней по истечении срока их уплаты. При этом неуплата или неполная уплата сумм названных платежей в установленный срок не освобождает заказчика (застройщика) от ответственности, предусмотренной законодательными актами;

1.4. заказчик (застройщик), осуществляющий надстройку жилых помещений повышенной комфортности и (или) нежилых помещений и капитальный ремонт существующей части жилого дома, участвует в финансировании данного ремонта в размере, определяемом местным исполнительным комитетом (при осуществлении надстройки жилых помещений типовых потребительских качеств и капитального ремонта существующей части жилого дома доля

финансирования такого ремонта заказчиком (застройщиком) составляет не более 10 процентов от стоимости капитального ремонта дома).

Финансирование оставшейся части стоимости указанного ремонта осуществляется из местного бюджета и средств, отчисленных гражданами на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем многоквартирного жилого дома, а также за счет других источников, определенных законодательством.

Требования заказчика (застройщика) о возмещении собственниками (обладателями права хозяйственного ведения или оперативного управления на эти помещения) денежных средств за выполненные работы по капитальному ремонту не допускаются;

1.5. преимущественное право на участие в долевом строительстве надстройки жилых помещений типовых потребительских качеств имеют собственники жилых помещений и наниматели таких помещений, проживающие в реконструируемом доме, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. При этом надстраиваемые жилые помещения должны проектироваться с учетом нуждаемости указанных граждан в улучшении жилищных условий;

1.6. при проведении аукциона начальной ценой предмета аукциона является кадастровая стоимость земельного участка, на котором находится жилой дом, подлежащий реконструкции.

В случае, если аукцион признан несостоявшимся не менее двух раз в силу того, что заявление на участие в нем подано только одним заказчиком (застройщиком), договор о реализации права проектирования и надстройки жилых помещений повышенной комфортности и (или) нежилых помещений заключается с этим заказчиком (застройщиком) после возмещения им стоимости документов, подготовленных для проведения аукциона, и внесения платы за право заключения данного договора в размере кадастровой стоимости земельного участка, на котором находится жилой дом, подлежащий реконструкции.

Средства, полученные от проведения аукциона, направляются в местный бюджет на специальный расчетный счет и используются на капитальный ремонт жилых домов, расположенных на территории соответствующих населенных пунктов (их районов), и проведение аукционов.

Проведение аукциона не допускается, если документы, удостоверяющие право на земельный участок, на котором находится подлежащий реконструкции жилой дом, не оформлены в установленном порядке.

Местным исполнительным комитетом заключается договор о реализации права на осуществление надстройки жилых помещений типовых потребительских качеств с заказчиком (застройщиком), который будет осуществлять такую надстройку, либо договор о реализации права проектирования и надстройки жилых помещений повышенной комфортности и (или) нежилых помещений - с заказчиком (застройщиком) - победителем аукциона или единственным заказчиком в соответствии с частью второй настоящего подпункта, который будет проводить данную надстройку.

Названные договоры подготавливаются местным исполнительным комитетом. Они должны содержать:

указание конкретного жилого дома, подлежащего надстройке;

срок разработки проектно-сметной документации;

срок проведения работ по надстройке и капитальному ремонту.

В каждом договоре должна быть предусмотрена компенсация собственникам жилых помещений и нанимателям таких помещений, проживающим в реконструируемом доме, в том числе временно отселенным, за неудобства, связанные с нарушением срока реконструкции жилого дома, в размере 0,001 процента от стоимости надстройки за каждый день просрочки. Указанная компенсация в течение 15 дней после подписания акта приемки-передачи реконструированного и капитально отремонтированного жилого дома перечисляется заказчиком (застройщиком) местному исполнительному комитету, который ее распределяет в равных долях между названными собственниками и нанимателями и перечисляет (выплачивает) им в течение 15 дней со дня получения денежных средств от заказчика (застройщика);

гарантийный срок на выполненные работы;

права и обязанности сторон (в том числе право местного исполнительного комитета осуществлять контроль за качественным проведением и сроками строительных и ремонтных работ), права собственников и нанимателей жилых помещений;

порядок изменения условий договора;

ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору;

основания расторжения договора до истечения установленного им срока его исполнения;

иные условия по соглашению сторон;

1.7. заказчиком (застройщиком) до начала работ по надстройке должна быть получена соответствующая проектно-сметная документация.

В проектно-сметной документации на реконструкцию жилого дома при его надстройке должны предусматриваться необходимые виды и объемы работ по капитальному ремонту реконструируемого дома, временное отселение собственников жилых помещений и нанимателей таких помещений, членов их семей, проживающих на верхнем этаже этого дома, а также других лиц (если осуществление надстройки создает препятствия для проживания этих лиц, владения и пользования имуществом, находящимся в их собственности или на иных вещных правах).

Временное отселение указанных собственников и нанимателей, членов их семей производится заказчиком (застройщиком) в соответствии с законодательством в жилые помещения типовых потребительских качеств и благоустроенные применительно к условиям данного населенного пункта.

Если реконструкция жилого дома осуществляется заказчиком (застройщиком) - государственным юридическим лицом, юридическим лицом, в отношении которого государство, обладая контрольным пакетом акций (долей, вкладов, паев) или иным, не противоречащим законодательству образом, может определять решения, принимаемые этим юридическим лицом, жилые помещения, указанные в части третьей настоящего подпункта, предоставляются на условиях договора найма жилого помещения маневренного фонда, заключаемого на период реконструкции дома. Если заказчиками (застройщиками) являются иные лица, то с отселяемыми гражданами они заключают договор найма жилых помещений, условия которого не могут быть хуже, чем предусмотренные договором найма жилого помещения маневренного фонда.

Временное отселение граждан в жилые помещения, названные в части третьей настоящего подпункта, осуществляется на основании решения заказчика (застройщика), принятого не позднее

чем за 30 дней до начала реконструкции дома. Возвращение отселенных граждан в ранее занимаемые жилые помещения производится на основании решения заказчика (застройщика), которое принимается в течение двух дней после ввода реконструируемого дома в эксплуатацию. Решения о временном отселении и возвращении граждан в ранее занимаемые жилые помещения доводятся заказчиком (застройщиком) письменно до каждого отселяемого дееспособного гражданина.

В случае, если граждане, временно отселенные на период реконструкции жилого дома, отказываются освободить предоставленные им на этот период жилые помещения, заказчик (застройщик) вправе требовать их выселения в судебном порядке.

Временное отселение граждан и их возвращение в ранее занимаемые жилые помещения, а также восстановление в этих помещениях нарушенных в период реконструкции жилого дома строительных конструкций и элементов отделки, включая непредвиденные расходы, производятся за счет средств заказчика (застройщика);

1.8. затраты на оплату жилищно-коммунальных услуг собственниками и нанимателями жилых помещений реконструируемого жилого дома, не принимающими долевого участия в надстройке, а также на оплату жилищно-коммунальных услуг в период проживания в жилых помещениях, в которые отселены граждане на время реконструкции этого дома, возмещаются заказчиком (застройщиком) ежемесячно в течение срока данной реконструкции путем перечисления требуемых сумм на расчетные счета организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и предоставляющих коммунальные услуги;

1.9. финансирование работ по увеличению размера общего имущества совместного домовладения возлагается на заказчика (застройщика), а также на дольщиков;

1.10. если жилые и (или) нежилые помещения реконструированы с существенным нарушением качества, а также если в результате реконструкции жилого дома ухудшилось качество ранее построенных жилых и (или) нежилых помещений, дольщик (собственник жилого и (или) нежилого помещения, обладатель права хозяйственного ведения или оперативного управления на эти помещения с учетом мнения нанимателя) вправе требовать от заказчика (застройщика) по своему выбору:

безвозмездного устранения недостатков;

возмещения своих расходов по устранению недостатков;

возврата денежных средств, вложенных им в строительство, либо оплаты стоимости жилого и (или) нежилого помещения собственнику (обладателю права хозяйственного ведения или оперативного управления на эти помещения). В таком случае наймодатель получает денежные средства в размере стоимости жилого помещения и предоставляет нанимателю в пользование другое жилое помещение на условиях, не худших ранее заключенного договора найма жилого помещения.

Гарантийный срок для реконструированного жилого дома - не менее двух лет со дня приемки его в эксплуатацию.

Дольщик (собственник вновь построенного жилого и (или) нежилого помещения, обладатель права хозяйственного ведения или оперативного управления на эти помещения) вправе предъявить заказчику (застройщику) требования об устранении недостатков, связанных с ненадлежащим качеством надстроенных жилых и (или) нежилых помещений, при условии, что такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока;

1.11. заказчик (застройщик) после подписания акта приемки-передачи реконструированного и капитально отремонтированного жилого дома обязан в течение 15 календарных дней в установленном порядке обратиться в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, которая на протяжении 30 календарных дней должна зарегистрировать изменения жилого дома.

Вновь созданное общее имущество совместного домовладения в течение 15 календарных дней после государственной регистрации изменений жилого дома передается заказчиком (застройщиком) по указанному акту представителю товарищества собственников или организации граждан-застройщиков, если на момент ввода этого дома в эксплуатацию они созданы, либо уполномоченному местным исполнительным и распорядительным органом лицу для управления жилым домом, если такие организации не созданы.

К общему имуществу совместного домовладения относятся принадлежащие собственникам на праве общей долевой собственности вспомогательные помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого домовладения, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения и находящиеся в данном домовладении за пределами или внутри этих помещений, жилые и (или) нежилые помещения, не являющиеся частями помещений собственников совместного домовладения, а также земельный участок, на котором находится

жилой дом с элементами озеленения и благоустройства, другие объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации такого совместного домовладения;

1.12. при передаче заказчиком (застройщиком) дольщику во владение и пользование надстроенных (пристроенных) помещений до даты государственной регистрации права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) дольщика на эти помещения стороны обязаны заключить договор найма (аренды, безвозмездного пользования или иной договор), предусматривающий передачу таких помещений дольщику во владение и пользование и определяющий их качественные характеристики. Данный договор заключается в простой письменной форме, не подлежит государственной регистрации и считается заключенным со дня его подписания. При этом заказчик (застройщик) передает дольщику документы на установленное оборудование и комплект ключей. Со дня подписания договора дольщик обязан в установленном порядке оплачивать жилищно-коммунальные услуги, вносить платежи на содержание и ремонт общего имущества;

1.13. в течение двух месяцев со дня ввода реконструированного жилого дома в эксплуатацию, после государственной регистрации изменений этого дома и при условии полной оплаты дольщиком стоимости объекта долевого строительства в соответствии с заключенным договором заказчик (застройщик) обязан передать дольщику документы, необходимые для оформления права собственности на объект долевого строительства. После государственной регистрации такого права заказчик (застройщик) должен передать дольщику объект долевого строительства, комплект ключей от жилых (нежилых) помещений данного объекта, документы на установленное оборудование.

2. Городским (районным) исполнительным комитетам, администрациям районов в городах начиная с 2008 года:

ежегодно составлять и до 1 января утверждать перечни жилых домов, подлежащих реконструкции, публиковать эти перечни в местных и республиканских средствах массовой информации для привлечения потенциальных заказчиков (застройщиков);

осуществлять контроль за организацией и проведением реконструкции жилых домов;

ежегодно информировать облисполкомы и Минский горисполком о ходе выполнения поручений, содержащихся в абзацах втором и третьем настоящего пункта.

3. Контроль за выполнением настоящего Указа возложить на облисполкомы и Минский горисполком, которые ежегодно до 20 февраля должны информировать Президента Республики

Беларусь о выполнении городскими (районными) исполнительными комитетами, администрациями районов в городах поручений, изложенных в абзацах втором и третьем пункта 2 данного Указа.

4. Совету Министров Республики Беларусь в трехмесячный срок обеспечить приведение актов законодательства в соответствие с настоящим Указом и принять иные меры по его реализации.

5. Настоящий Указ вступает в силу через три месяца после его официального опубликования, за исключением пунктов 2, 4 и данного пункта, вступающих в силу со дня официального опубликования Указа.

Президент Республики Беларусь А.ЛУКАШЕНКО.

18 декабря 2007 г. г. Минск.