

## УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

31 декабря 2015 г. № 535

### О предоставлении жилищно-коммунальных услуг

Изменения и дополнения:

[Указ](#) Президента Республики Беларусь от 31 декабря 2016 г. № 514 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 07.01.2017, 1/16846);

[Указ](#) Президента Республики Беларусь от 31 октября 2019 г. № 411 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 06.11.2019, 1/18653);

[Указ](#) Президента Республики Беларусь от 7 апреля 2020 г. № 121 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 10.04.2020, 1/18943);

[Указ](#) Президента Республики Беларусь от 17 августа 2022 г. № 287 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 18.08.2022, 1/20469)

В целях совершенствования порядка предоставления отдельных жилищно-коммунальных услуг и обеспечения снижения затрат на их оказание, совершенствования порядка финансирования организаций жилищно-коммунального хозяйства и повышения эффективности их деятельности:

#### 1. Установить, что:

1.1. начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями в жилых домах товариществ собственников либо организаций застройщиков осуществляется с использованием единой общереспубликанской информационной системы по учету, расчету и начислению платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, в том числе через уполномоченные местными исполнительными и распорядительными органами организации, осуществляющие учет, расчет и начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением;

1.2. уполномоченное лицо по управлению общим имуществом совместного домовладения назначается местным исполнительным и распорядительным органом из числа государственных заказчиков в сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее – государственный заказчик) или иных государственных организаций, организаций, в уставных фондах которых 50 и более процентов акций (долей в уставном фонде) принадлежат Республике Беларусь и (или) ее административно-территориальным единицам.

Под государственным заказчиком понимается юридическое лицо, создаваемое в соответствии с законодательством с учетом региональных особенностей и экономической целесообразности:

в целях управления общим имуществом совместного домовладения, а также организации работ по обеспечению потребителей основными и дополнительными жилищно-коммунальными услугами на основании договоров, за исключением услуг водоснабжения, водоотведения (канализации), газо- и электроснабжения;

для определения исполнителей по содержанию (эксплуатации), текущему и капитальному ремонту объектов внешнего благоустройства, расположенных в пределах административно-территориальных единиц;

в целях осуществления иных функций, определенных законодательством.

В случае экономической целесообразности территория, обслуживаемая государственным заказчиком, может включать территорию нескольких административно-территориальных единиц;

1.3. [перечень](#) работ по санитарному содержанию вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома и периодичность их выполнения устанавливаются Министерством жилищно-коммунального хозяйства;

1.4. исключен;

1.4<sup>1</sup>. исключен;

1.5. исключен;

1.6. исключен;

1.7. исключен;

1.8. планирование деятельности организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, за исключением организаций системы Министерства энергетики (далее, если не определено иное, – организации ЖКХ), по оказанию населению услуг по техническому обслуживанию, горячему и холодному водоснабжению, водоотведению (канализации), теплоснабжению, обращению с твердыми коммунальными отходами, техническому обслуживанию лифта и предоставление субсидий этим организациям осуществляются исходя из планово-расчетных цен на эти услуги, утверждаемых местными исполнительными и распорядительными органами на основании экономически обоснованных нормативов затрат.

[Порядок](#) формирования указанных планово-расчетных цен определяется Советом Министров Республики Беларусь.

Планово-расчетные цены утверждаются ежегодно до начала очередного финансового года и в течение этого финансового года могут быть пересмотрены в [случаях](#), определенных Советом Министров Республики Беларусь.

Превышение (снижение) фактической себестоимости жилищно-коммунальных услуг по отношению к утвержденным планово-расчетным ценам на них относится на финансовые результаты деятельности организаций ЖКХ;

1.9. субсидирование из местных бюджетов жилищно-коммунальных услуг, оказанных населению, осуществляется ежемесячно пропорционально объемам фактически оказанных услуг;

1.10. для обеспечения проведения капитального ремонта, реконструкции, модернизации объектов жилищно-коммунального хозяйства\*, включая перевод котельных на местные виды топлива, ежегодно законом о республиканском бюджете на очередной финансовый год определяются минимальные нормативы бюджетной обеспеченности расходов на эти цели в разрезе областей и г. Минска;

---

\* Для целей настоящего Указа к объектам жилищно-коммунального хозяйства относятся:

жилые дома, включая общежития;

котельные и тепловые сети коммунального назначения районного, городского (городов областного подчинения) значения;

сети водоснабжения и канализации коммунального назначения районного, городского (городов областного подчинения) значения, а также сооружения на них;

лифты в жилых домах.

1.11. для целей бухгалтерского учета в выручку от реализации товаров (работ, услуг) включается стоимость работ по строительству и содержанию, выполняемых организациями ЖКХ собственными

силами за счет средств местных бюджетов на объектах коммунального хозяйства, находящихся у них в хозяйственном ведении, а также за счет платы за капитальный и текущий ремонт жилых домов на объектах жилищного фонда. Формирование стоимости и оплата таких работ осуществляются с уровнем рентабельности не более 10 процентов;

1.12. порядок планирования бюджетных средств на проведение обязательных энергетических обследований (энергоаудитов) организаций ЖКХ, входящих в систему Министерства жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с законодательством (далее – организации ЖКХ системы Министерства жилищно-коммунального хозяйства), и оснащение находящихся на их обслуживании тепловых узлов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов многоквартирных жилых домов, объектов тепло- и водоснабжения, водоотведения (канализации), наружного освещения системами автоматизации и диспетчеризации определяется Министерством жилищно-коммунального хозяйства по согласованию с Министерством финансов;

1.13. содержание и обслуживание капитальных строений (зданий, сооружений), объектов инженерной инфраструктуры и иных объектов, находящихся в хозяйственном ведении организаций ЖКХ системы Министерства жилищно-коммунального хозяйства, назначение которых не связано с оказанием жилищно-коммунальных услуг населению и которые не могут использоваться этими организациями в хозяйственной деятельности, осуществляются указанными организациями за счет средств местных бюджетов, предусмотренных для возмещения затрат на их содержание и обслуживание;

1.14. планирование на очередной финансовый год объемов финансирования работ по содержанию и ремонту улично-дорожной сети, а также благоустройству населенных пунктов, включая расположенные на землях общего пользования придомовые территории, за счет бюджетных средств осуществляется по [нормативам](#), устанавливаемым Министерством жилищно-коммунального хозяйства по согласованию с Министерством финансов;

1.15. сбор, систематизация и анализ сведений о коммунальных услугах, предоставленных ведомственными организациями-поставщиками\* населению, проживающему в жилых домах, в том числе в общежитиях, не обслуживаемых организациями ЖКХ системы Министерства жилищно-коммунального хозяйства, находящихся на территории соответствующей административно-территориальной единицы, осуществляются уполномоченными на основании решений местных исполнительных и распорядительных органов организациями ЖКХ системы Министерства жилищно-коммунального хозяйства, формирующими и представляющими в местные финансовые органы (финансовые органы администраций районов г. Минска) к проекту бюджета на очередной финансовый год финансово-экономические расчеты потребности ведомственных организаций-поставщиков в бюджетных ассигнованиях на субсидирование коммунальных услуг, оказываемых населению, проживающему в жилых домах, в том числе в общежитиях, не обслуживаемых организациями ЖКХ системы Министерства жилищно-коммунального хозяйства, исходя из планово-расчетных цен на эти услуги, а также информацию о фактических объемах и стоимости коммунальных услуг, предоставленных населению ведомственными организациями-поставщиками;

---

\* Для целей настоящего Указа под ведомственной организацией-поставщиком понимается организация, предоставляющая коммунальные услуги для нужд населения и не относящаяся к организациям ЖКХ системы Министерства жилищно-коммунального хозяйства и организациям системы Министерства энергетики (в части услуг газо-, тепло- и электроснабжения).

1.16. граждане, которым предоставлены льготы по плате за коммунальные услуги в соответствии:

с [пунктом 2](#) статьи 16 Закона Республики Беларусь от 14 июня 2007 года «О государственных социальных льготах, правах и гарантиях для отдельных категорий граждан» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2007 г., № 147, 2/1336), освобождаются от платы за оказание коммунальной услуги по снабжению сжиженным углеводородным газом от индивидуальных баллонных

или резервуарных установок в пределах утвержденных облисполкомами, Минским горисполкомом норм потребления;

с [пунктом 3](#) статьи 16 Закона Республики Беларусь «О государственных социальных льготах, правах и гарантиях для отдельных категорий граждан», имеют право на 50-процентную скидку с платы за оказание услуги, указанной в [абзаце втором](#) настоящего подпункта, в пределах утвержденных облисполкомами, Минским горисполкомом норм потребления;

1.17. в случае принятия местными исполнительными и распорядительными органами решения о переводе эксплуатируемого жилищного фонда граждан\* с централизованного теплоснабжения и горячего водоснабжения на индивидуальное при оптимизации схем теплоснабжения населенных пунктов на основании технико-экономического обоснования, разработанного в установленном законодательством [порядке](#), финансирование строительства индивидуальных систем отопления и горячего водоснабжения\*\*, уличных распределительных газопроводов, газопроводов-вводов\*\*\*, внутридомовых систем газоснабжения, в том числе приобретение индивидуальных систем отопления и горячего водоснабжения, осуществляется за счет средств местных бюджетов;

---

\* Для целей настоящего Указа под эксплуатируемым жилищным фондом граждан понимается совокупность всех принадлежащих гражданину на праве собственности жилых помещений, техническая эксплуатация которых осуществляется собственником или уполномоченным лицом в соответствии с законодательством.

\*\* Для целей настоящего Указа под индивидуальной системой отопления и горячего водоснабжения понимается совокупность оборудования, приборов и устройств, обеспечивающих децентрализованное отопление и горячее водоснабжение эксплуатируемого жилого помещения гражданина за счет использования природного газа, местных видов топлива, электрической энергии, сжиженного углеводородного газа от индивидуальной резервуарной установки, а также система вентиляции, дымовые каналы (дымоходы).

\*\*\* Для целей настоящего Указа под уличным распределительным газопроводом понимается газопровод, прокладываемый по территории населенного пункта, обеспечивающий подачу газа до газопровода-ввода; под газопроводом-вводом понимается газопровод от места присоединения к уличному распределительному газопроводу до отключающего устройства на вводе в жилой дом.

1.18. внутридомовые системы газоснабжения, индивидуальные системы отопления и горячего водоснабжения, построенные (приобретенные) по решению местных исполнительных и распорядительных органов о переводе эксплуатируемого жилищного фонда граждан с централизованного теплоснабжения и горячего водоснабжения на индивидуальное, безвозмездно передаются собственникам жилых помещений;

1.19. при определении удельного веса, принимаемого для распределения налоговых вычетов по налогу на добавленную стоимость методом удельного веса в целях применения [пункта 15](#) и [подпункта 16.2](#) пункта 16 статьи 133 Налогового кодекса Республики Беларусь, из общей суммы оборота по реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав исключаются обороты по безвозмездной передаче имущества в соответствии с [подпунктом 1.18](#) настоящего пункта.

Доходы физических лиц от безвозмездной передачи им имущества в соответствии с [подпунктом 1.18](#) настоящего пункта не признаются объектом налогообложения подоходным налогом с физических лиц;

1.20. перевод эксплуатируемого жилищного фонда граждан с централизованного теплоснабжения и горячего водоснабжения на индивидуальное, проводимый в соответствии с настоящим Указом, осуществляется в [порядке](#), определяемом Советом Министров Республики Беларусь.

При этом энергоснабжающая организация обязана не позднее одного месяца после завершения отопительного периода уведомить гражданина (абонента) о принятом решении о переводе эксплуатируемого жилищного фонда граждан с централизованного теплоснабжения и горячего водоснабжения на индивидуальное посредством направления заказного письма с обратным

уведомлением с предложением о заключении договора на проведение работ по устройству индивидуального теплоснабжения и горячего водоснабжения за счет средств местного бюджета;

1.21. гражданин, получивший предложение энергоснабжающей организации о заключении договора на проведение работ по устройству индивидуального теплоснабжения и горячего водоснабжения, либо его представитель, уполномоченный в установленном порядке, в течение тридцати календарных дней со дня получения такого предложения обязан обратиться в энергоснабжающую организацию с заявлением о заключении такого договора или письменно отказаться от его заключения.

Необращение гражданина либо его представителя в срок, указанный в [части первой](#) настоящего подпункта, в энергоснабжающую организацию рассматривается как отказ от заключения такого договора. Этот срок продлевается на период, в течение которого у гражданина имелась уважительная причина, препятствующая ему обратиться в энергоснабжающую организацию (болезнь, нахождение за пределами населенного пункта, иная уважительная причина), при документальном подтверждении такой причины;

1.22. энергоснабжающая организация вправе отказаться от исполнения договора теплоснабжения в одностороннем порядке при обеспечении завершения работ по устройству индивидуального теплоснабжения и горячего водоснабжения до начала следующего отопительного периода или отказе гражданина от заключения договора на проведение работ по устройству индивидуального теплоснабжения и горячего водоснабжения;

1.23. на строительство уличных распределительных газопроводов, газопроводов-вводов, внутридомовых систем газоснабжения при переводе эксплуатируемого жилищного фонда граждан с централизованного теплоснабжения и горячего водоснабжения на индивидуальное по решению местных исполнительных и распорядительных органов не распространяется действие [Указа](#) Президента Республики Беларусь от 2 июня 2006 г. № 368 «О мерах по регулированию отношений при газификации природным газом эксплуатируемого жилищного фонда граждан» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., № 89, 1/7643).

2. Внести изменения и дополнения в следующие указы Президента Республики Беларусь:

2.1. [подпункт 1.1](#) пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 6 октября 2006 г. № 604 «О мерах по повышению эффективности работы жилищно-коммунального хозяйства» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., № 165, 1/7980; Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 10.12.2013, 1/14673) исключить;

2.2. пункты [9](#), [10](#), [16](#) и [19](#) приложения 2 к Указу Президента Республики Беларусь от 26 марта 2007 г. № 138 «О некоторых вопросах обложения налогом на добавленную стоимость» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2007 г., № 79, 1/8436; Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 18.05.2013, 1/14264) изложить в следующей редакции:

«9. Техническое обслуживание лифта в многоквартирных жилых домах.

10. Обращение с твердыми и жидкими коммунальными отходами.»;

«16. Поддержание и восстановление санитарного и технического состояния придомовой территории, санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома, электроснабжение общего имущества жилого дома.»;

«19. Техническое освидетельствование, диагностирование лифта в многоквартирных жилых домах.»;

2.3. [подпункт 3.6](#) пункта 3 Указа Президента Республики Беларусь от 7 сентября 2007 г. № 413 «О совершенствовании системы учета граждан по месту жительства и месту пребывания» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2007 г., № 223, 1/8873) изложить в следующей редакции:



«3.6. расходы организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, связанные с регистрацией граждан по месту жительства и месту пребывания, возмещаются из средств местных бюджетов в порядке, определяемом Министерством жилищно-коммунального хозяйства по согласованию с Министерством финансов.»;

2.4. в графе 1 [подпункта 1.11<sup>1</sup>](#) пункта 1 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., № 119, 1/11590; Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 10.12.2014, 1/15447), слова «пользование лифтом» заменить словами «техническое обслуживание лифта»;

2.5. в [приложении 1](#) к Указу Президента Республики Беларусь от 25 февраля 2011 г. № 72 «О некоторых вопросах регулирования цен (тарифов) в Республике Беларусь» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2011 г., № 26, 1/12374; Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 19.01.2013, 1/14016; 10.12.2013, 1/14673):

абзац первый раздела «Совет Министров Республики Беларусь» после слова «газоснабжение» дополнить словами «, снабжение сжиженным углеводородным газом от индивидуальных баллонных или резервуарных установок»;

в разделе «Облисполкомы и Минский горисполком»:

в абзаце четвертом слова «вывозу, обезвреживанию и переработке твердых и жидких коммунальных отходов» заменить словами «обращению с твердыми и жидкими коммунальными отходами»;

в абзаце седьмом слова «вывозу, обезвреживанию и переработке твердых коммунальных отходов» заменить словами «обращению с твердыми коммунальными отходами»;

в абзаце одиннадцатом слова «пользование лифтом» заменить словами «техническое обслуживание лифта»;

дополнить раздел абзацем двенадцатым следующего содержания:

«Услуги по водоснабжению, предоставляемые организациям системы Министерства жилищно-коммунального хозяйства юридическими лицами»;

2.6. в [пункте 1](#) Указа Президента Республики Беларусь от 5 декабря 2013 г. № 550 «О некоторых вопросах регулирования тарифов (цен) на жилищно-коммунальные услуги и внесении изменений и дополнений в некоторые указы Президента Республики Беларусь» (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 10.12.2013, 1/14673):

в подстрочном примечании к подпункту 1.1:

после слова «газоснабжению» дополнить словами «, снабжению сжиженным углеводородным газом от индивидуальных баллонных или резервуарных установок»;

слова «пользованию лифтом» заменить словами «техническому обслуживанию лифта», слова «вывозу, обезвреживанию и переработке твердых коммунальных отходов» заменить словами «обращению с твердыми коммунальными отходами»;

в части первой подпункта 1.4:

из абзаца первого слова «(кроме тарифа на капитальный ремонт жилого дома)» исключить;

абзац второй после слова «газоснабжению» дополнить словами «, снабжению сжиженным углеводородным газом от индивидуальных баллонных или резервуарных установок»;

в абзаце третьем слова «вывозу, обезвреживанию и переработке твердых коммунальных отходов» заменить словами «обращению с твердыми коммунальными отходами»;

в абзаце четвертом:

после слов «техническому обслуживанию» дополнить абзац словами «и капитальному ремонту»;

слова «пользованию лифтом» заменить словами «техническому обслуживанию лифта»;

подпункт 1.6 дополнить словами «, рассчитанных исходя из объемов оказываемых населению жилищно-коммунальных услуг и нормативов субсидирования единицы жилищно-коммунальной услуги, определяемых в соответствии с законодательством»;

в подпункте 1.7:

в части первой слова «текущего ремонта» заменить словами «текущего и капитального ремонтов», слова «текущий ремонт» заменить словами «текущий, капитальный ремонт»;

часть вторую изложить в следующей редакции:

«Порядок планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда, а также виды работ, выполняемых при текущем ремонте жилищного фонда, и источники их финансирования определяются Министерством жилищно-коммунального хозяйства по согласованию с Министерством финансов.»;

дополнить подпункт частью третьей следующего содержания:

«Порядок планирования, проведения и финансирования капитального ремонта жилищного фонда определяется Советом Министров Республики Беларусь»;

в подпункте 1.8 слова «вывоз, обезвреживание и переработка твердых и жидких коммунальных отходов» заменить словами «обращение с твердыми коммунальными отходами»;

в подпункте 1.10:

в абзаце втором слова «пользованию лифтом» заменить словами «техническому обслуживанию лифта», слова «вывозу, обезвреживанию и переработке твердых коммунальных отходов» заменить словами «обращению с твердыми коммунальными отходами»;

абзац третий после слова «газоснабжению» дополнить словами «, снабжению сжиженным углеводородным газом от индивидуальных баллонных или резервуарных установок»;

в подпункте 1.11 слова «планирования финансирования на очередной финансовый год» заменить словами «планирования и финансирования».

3. Совету Министров Республики Беларусь:

3.1. при формировании проектов республиканского бюджета на 2016–2020 годы предусматривать средства Министерству жилищно-коммунального хозяйства на разработку и совершенствование технических нормативных правовых актов в сфере жилищно-коммунального хозяйства и проведение обязательных энергетических обследований (энергоаудитов) организаций ЖКХ системы Министерства жилищно-коммунального хозяйства;

3.2. в шестимесячный срок обеспечить внесение в Палату представителей Национального собрания Республики Беларусь проекта закона Республики Беларусь, предусматривающего приведение Жилищного [кодекса](#) Республики Беларусь и иных законов в соответствии с настоящим Указом;

3.3. в трехмесячный срок:

определить порядок перевода эксплуатируемого жилищного фонда граждан с централизованного теплоснабжения и горячего водоснабжения на индивидуальное при оптимизации схем теплоснабжения населенных пунктов;

совместно с облисполкомами, Минским горисполкомом обеспечить приведение нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Указом и принятие иных мер по его реализации.

4. Облисполкомам и Минскому горисполкому при формировании проектов местных бюджетов предусматривать средства:

4.1. в объемах, обеспечивающих ежегодно замену не менее четырех процентов тепловых сетей, находящихся в хозяйственном ведении организаций ЖКХ системы Министерства жилищно-коммунального хозяйства, с учетом необходимости направления на указанные цели собственных средств этих организаций и иных источников, не запрещенных законодательством;

4.2. на оснащение в 2016–2018 годах находящихся на обслуживании организаций ЖКХ системы Министерства жилищно-коммунального хозяйства тепловых узлов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов многоквартирных жилых домов, объектов тепло- и водоснабжения, водоотведения (канализации), наружного освещения системами автоматизации и диспетчеризации;

4.3. на иные цели, предусмотренные настоящим Указом.

5. Местным исполнительным и распорядительным органам:

5.1. предусматривать ежегодно средства местных бюджетов на возмещение затрат по содержанию и обслуживанию капитальных строений (зданий, сооружений), объектов инженерной инфраструктуры и иных объектов, находящихся в хозяйственном ведении организаций ЖКХ системы Министерства жилищно-коммунального хозяйства, назначение которых не связано с оказанием жилищно-коммунальных услуг населению и которые не могут использоваться этими организациями в хозяйственной деятельности;

5.2. принять меры по максимальному вовлечению в хозяйственную деятельность и передаче организациям согласно принадлежности капитальных строений (зданий, сооружений) и объектов, указанных в [подпункте 5.1](#) настоящего пункта, в том числе путем реализации их на аукционах;

5.3. обеспечить заключение договоров на предоставление услуг по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению (канализации), теплоснабжению с членами организации застройщиков, собственниками, нанимателями жилых помещений в жилых домах, в том числе в общежитиях (за исключением жилищного фонда, находящегося в оперативном управлении бюджетных организаций), с оплатой этих услуг по тарифам, установленным законодательством для населения;

5.4. принять иные меры по реализации настоящего Указа.

6. Настоящий Указ вступает в силу в следующем порядке:

6.1. подпункты 1.1–1.16 пункта 1 и [пункт 2](#) – с 1 января 2016 г.;

6.2. подпункты [1.17–1.23](#) пункта 1 – через три месяца после официального опубликования настоящего Указа;

6.3. иные положения настоящего Указа – после его официального опубликования.