**Анализ Закона Республики Беларусь**

**«О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг»**

Вступление граждан в гражданско-правовые отношения с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями носит, как правило, возмездный характер и предполагает выполнение на основании договора определенных работ или услуг. Гражданский кодекс Республики Беларусь (далее - ГК) предусматривает базовые нормы характерные для любого вида обязательства, а также специальные требования для отдельных категорий договорных отношений, соблюдение которых должно обеспечивать качественное выполнение заключаемых договоров. В качестве общих для любых видов договоров можно назвать такие нормы как запрет на односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее исполнение его условий, если соглашением сторон не предусмотрено иное. Обеспечение выполнения договора путем применения неустойки и ее разновидности штрафа, пени допустимо практически при любых гражданско-правовых отношениях должника и кредитора, если соглашение о ней совершено в письменной форме независимо от формы основного обязательства. При введении неустойки законодательством она уплачивается независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты в договоре между сторонами (так называемая законная неустойка). Исполнение обязательства может быть обеспечено и иным способом. Например, путем применения института залога, поручительства, гарантии, задатка. Предусмотрены ГК и общие положения о договоре, в том числе касающиеся его заключения, содержания, формы, соотношения с законодательством, толкования, разрешения преддоговорных споров и прочие условия. Специальные нормы исполнения обязательств ГК установлены при заключении отдельных видов договоров. В их число входят договор купли-продажи, договор поставки товаров, контрактации, продажи недвижимости, продажи предприятия, аренды, мены и многие другие. Общие требования к договорам о возмездном оказании услуг изложены в гл. 39 ГК, правила которой распространены на услуги связи, медицинские, ветеринарные, аудиторские, консультационные, информационные, риэлтерские, услуги по обучению, туристическому обслуживанию и прочим услугам. В данной главе не обозначены услуги, оказываемые в сфере жилищно-коммунальной деятельности. В то же время в отношении данного вида услуг также применима гл. 39 ГК, поскольку установленные в ней изъятия указанный вид услуг не затрагивают.

Определяя объем правового регулирования, созданный в сфере оказания услуг жилищно-коммунального спектра экономики, необходимо отметить, что это направление относится к социальному пакету, поэтому защита прав участников соответствующих правоотношений - граждан Республики Беларусь и иностранных граждан,- входит в перечень важнейших задач государства, которое обеспечивает ее реализацию путем совершенствования нормативных правовых актов. С этой целью в различные годы были приняты акты Главы государства, постановления Правительства, Министерства жилищно-коммунального хозяйства, которыми определены меры государственной поддержки населения при оказании жилищно-коммунальных услуг. Однако по-прежнему основополагающим документом в этой области оставался Закон от 09.01.2002 № 90-З "О защите прав потребителей" (далее - Закон о защите прав потребителей), в котором не учтены многие особенности данного вида деятельности, что зачастую не позволяло применять его нормы в полном объеме, в связи с чем необходимость принятия специального закона уже давно была очевидной. Такой закон был принят - Закон 16.07.2008 № 405-З "О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг" (далее - специальный Закон, новый Закон, Закон). Несмотря на то, что вступает в силу Закон через 6 месяцев после официального опубликования (официально опубликован 28 июля 2008 г. в издании Национального реестра правовых актов Республики Беларусь № 175), ввиду актуальности его норм, есть необходимость его изучения и уяснения уже сейчас.

Что же нового по сравнению с Законом о защите прав потребителей он содержит и как он соотносится с последним. Закон упорядочивает правовую основу отношений, складывающихся межу исполнителем и потребителем жилищно-коммунальных услуг, определяет их права и обязанности, ответственность, а также порядок контроля качества предоставления услуг, условия определения и изменения размера платы за их оказание при невыполнении или некачественном выполнении услуги. В специальном Законе впервые на республиканском уровне урегулированы вопросы качества услуг, и теперь у жильцов появилась надежная защита при предъявлении претензий к работникам коммунальных служб. Однако принятие нового законодательного акта в специальной сфере общественных отношений не упраздняет использования в ней Закона о защите прав потребителей. Следует лишь оговориться, что нормы последнего должны применяться по вопросам, не урегулированным новым законом. В частности, при определении критериев безопасности услуги, гарантийного срока, применении документов, подтверждающих факт оказания услуги, должна использоваться правовая терминология, приведенная в законе о защите прав потребителей.

Важным с точки зрения усиления социальных гарантий гражданина является включение в специальный Закон перечня объектов государственного регулирования и управления в области защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг. Прежде чем обозначить их, назовем какие виды услуг законодатель относит к жилищно-коммунальным. Законодательство, действовавшее до принятия нового Закона и действующее в настоящее время, не дает определения этому термину. В то же время в ст. 28 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее - ЖК), определившей порядок осуществления платы за пользование жилыми помещениями, используется термин коммунальные услуги, применяемый к услугам по горячему и холодному водоснабжению, канализации, газу, электрической и тепловой энергии, обслуживанию лифтов, вывозу и обезвреживанию твердых бытовых отходов. Специальный Закон жилищно-коммунальные услуги квалифицирует на основные (которые оказываются в обязательном порядке и обеспечивают необходимую благоустроенность жилых домов, жилых и вспомогательных помещений, придомовой территории применительно к условиям соответствующего населенного пункта, их соответствие к установленным санитарным и техническим требованиям) и дополнительные (которые могут оказываться дополнительно к основным жилищно-коммунальным услугам по договору между исполнителем и потребителем). Определены и другие виды жилищно-коммунальных услуг, классификация которых производится в зависимости от особенностей их содержания и целевого использования. Это коммунальные услуги, включающие горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализацию), газо-, электро- и теплоснабжение, пользование лифтом, вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов; техническое обслуживание, включающее эксплуатацию и технический ремонт общего имущества жилых домов, уборку и освещение вспомогательных помещений жилых домов, придомовой территории, а также ремонт усовершенствованных покрытий проездов, проходов, уход за зелеными насаждениями; капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, осуществляемый в установленном законодательством порядке; услуги по управлению жилым домом или группой жилых домов. Этот перечень несмотря на то, что он значительно шире, указанного в ЖК, тем не менее, исчерпывающим не является, в связи с чем вполне при необходимости может быть расширен. Теперь вернемся к объектам, на которые распространяется государственное регулирование в области защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг. К ним отнесены:

* + - определение и реализация государственной политики в области защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг;
  + - установление и обеспечение соблюдения государственных минимальных социальных стандартов в области жилищно-коммунального обслуживания, требований законодательства относительно количества и качества жилищно-коммунальных услуг. Данное направление и ранее находилось под пристальным вниманием государства, о чем свидетельствует постановление Совета Министров Республики Беларусь от 30.05.2003 № 724 (далее - постановление № 724), которым в республике внедрена система государственных социальных стандартов по обслуживанию населения, являющихся обязательными для использования в организациях всех форм собственности. Именно в нем предусмотрено, что доля собственных расходов граждан на плату за пользование жилыми помещениями, их техническое обслуживание, коммунальные услуги и отчислений на капитальный ремонт в совокупном доходе семьи, проживающий в городе и поселке городского типа не может превышать 20 процентов совокупного дохода, а в сельском населенном пункте норматив обслуживания установлен на уровне 15% совокупного дохода семьи. В случае превышения данных нормативов Указом Президента Республики Беларусь от 14.12.2007 № 638 предусмотрена государственная поддержка граждан в виде выплаты безналичных жилищных субсидий. Постановлением № 724 установлена норма обеспечения водой, норматив отопления жилых помещений (не менее 18оС), норматив температуры горячей воды (не менее 50оС), норматив потребления электроэнергии, норма расхода газа и прочие социальные нормативы. Несмотря на то, что государственные социальные стандарты являются обязательными, они четко применяются не всегда и не всеми организациями. Однако ответственность руководители таких организаций несут, как правило, только дисциплинарную, в то время как гражданин-потребитель услуги на основании постановления Совета Министров от 25.09.1999 № 1332 независимо от возможных претензий к объему и качеству ее оказания, обязан производить платежи в срок, установленный законодательством. За просрочку внесения гражданами указанных платежей с них взимается плата в размере 0,3 % от неуплаченной в установленный срок суммы за каждый день просрочки. Новый Закон вводит названные правоотношения в сферу законодательства о защите прав потребителей, что расширяет возможности граждан получить качественную и своевременную услугу. Например, потребителю предоставлено Законом право выбора исполнителя жилищно-коммунальных услуг, оказываемых на конкурсной основе, возмещения убытков, вреда, в том числе морального, причиненных исполнителем его жизни, здоровью и имуществу вследствие неоказания жилищно-коммунальных услуг или оказания их с недостатками. Ему предоставлено также право на государственную, включая судебную, защиту его прав. Право потребителя на выбор исполнителя жилищно-коммунальных услуг, оказываемых на конкурсной основе, будет основано на перечне таких услуг, утверждаемом Советом Министров Республики Беларусь, и реализовываться через совместное решение группы потребителей, проживающих в многоквартирном или блокированном жилом доме. Это не означает, что должно быть созвано общее собрание нанимателей и собственников дома. Для принятия решения достаточно опросного листа нанимателей, собственников и членов организации застройщиков подъезда или этажа жилого дома в зависимости от значимости и направленности услуги и технической возможности ее оказания на подъезд или этаж;
  + - определение порядка оказания жилищно-коммунальных услуг. В настоящее время такого порядка в виде самостоятельного нормативного правового акта нет. Отдельные нормы, касающиеся этого вопроса, размыты по многочисленным нормативным документам, в том числе техническим, в связи с чем мало эффективны и плохо воспринимаются гражданами - непосредственными потребителями жилищно-коммунальных услуг, не имеющими четкого представления к какому документу им необходимо обращаться, чтобы определить свое право на получение тех или иных жилищно-коммунальных услуг, а также на их качество и объем. А учитывая, что Указом Президента Республики Беларусь от 04.09.1995 № 351 местным исполнительным и распорядительным органам, за исключением областных, предоставлено право заключать с жилищно-эксплуатационными организациями и коммунальными предприятиями договоры на выполнение работ по эксплуатации и ремонту жилищного фонда и предоставление населению коммунальных услуг, перечень выполняемых ЖЭСами и коммунальными организациями работ и услуг, требования к их качеству прописывались в договоре, примерная форма которого была утверждена Правительством. Таким образом, граждане участвовали в данных правоотношениях только в роли стороны, в последующем потребляющей услуги по уже установленным условиям без права влияние на содержание договора. Не вносит ясности в данную правовую ситуацию и Инструкция о порядке оплаты населением жилищно-коммунальных услуг, утвержденная постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства от 24.05.2004 № 13 (далее - Инструкция), которая наряду с установлением порядка оплаты такого вида услуг дает некоторую характеристику отдельным их видам. Вопрос объема прав потребителей жилищно-коммунальных услуг к моменту принятия нового Закона приобрел особую актуальность и потому, что в новом белорусском законодательстве явно обозначился переход от государственного контроля и установления ответственности за нарушение отдельных прав потребителей к контролю за соблюдением законодательства, регулирующего отношения в области защиты прав потребителей. Данная тенденция прослеживается и в новом Законе. Таким образом, в период отведенный новым Законом на приведение действующей нормативной базы в соответствие с его нормами, по всей видимости будет разработан специальный нормативный акт, посвященный указанной проблеме;
  + - государственное регулирование тарифов на отдельные жилищно-коммунальные услуги. В отличие от предыдущих направлений, на которые специальный Закон распространяет государственное регулирование в области защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг, вопросы ценообразования при осуществлении данного вида деятельности, имеют достаточно хорошее правовое обеспечение и в настоящее время, поэтому вряд ли этот порядок будет изменен. Например, Указом Президента от 19.05.1999 № 285 правом устанавливать размеры тарифов на коммунальные услуги наделен Совет Министров, который своим постановлением от 18.01.2008 № 69 определил их на техническое обслуживание жилых домов, на газ природный и сжиженный, на электрическую энергию, на тепловую энергию для нужд отопления и горячего водоснабжения, на холодное водоснабжение, на канализацию, за вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов, за пользование лифтами. Применяются и другие нормативные правовые акты, которыми установлены правила изменения срока внесения платежей за жилищно-коммунальные услуги (Указ от 17.03.2006 № 153), упоминавшаяся ранее Инструкция и др.;
  + - содействие развитию конкуренции при оказании жилищно-коммунальных услуг, обеспечение контроля за соблюдением антимонопольного законодательства в данной области;
  + - государственная поддержка населения в соответствии с законодательными актами при оказании жилищно-коммунальных услуг.

Существенное значение специальный Закон уделяет правовым основам самой процедуры оказания жилищно-коммунальных услуг. Законодательство Республики Беларусь устанавливает всего лишь минимальный уровень государственных гарантий социальной защиты, обеспечивающей удовлетворение потребностей человека в их получении. К таковым, например, относится определение максимально допустимой доли собственных расходов граждан на получение жилищно-коммунальных услуг в совокупном доходе семьи исходя из максимальной нормы предоставления общей площади жилого помещения социального пользования и нормативов потребления коммунальных услуг, уровень платежей граждан в процентах от стоимости предоставления таких услуг. Несмотря на это, в последние годы существенно возросла доля жилищно-коммунальных услуг в потребительских расходах населения. В то же время к качеству их оказания требования не изменились. Организационные особенности ЖКХ не позволяют собственнику жилья самостоятельно выбирать поставщиков коммунальных услуг, так как жилые дома привязаны к существующей коммунальной инфраструктуре, имеют общие с другими собственниками места пользования и придомовые территории. Конкуренция между производителями услуг в жилищно-коммунальной сфере настольно незначительна, что существующий монополизм коммунальных организаций никак не способствует повышению ответственности за количество и качество оказываемых услуг и не позволяет эффективно защищать интересы потребителей. Оценка этих факторов повлияла на введение иных, в том числе, негосударственных источников оказания жилищно-коммунальных услуг, что привело к пересмотру норм, касающихся условий обеспечения обязательств и закрепления прав граждан при оказании таких услуг. Однако в любом случае заключение договора на оказание жилищно-коммунальных услуг с исполнителем, которым является коммерческая организация, обладающая технической возможностью оказания основных жилищно-коммунальных услуг, может осуществляться только с потребителем, расположенным в границах обслуживаемой им территории и в объеме, не ниже предусмотренного нормами и нормативами потребления таких услуг. При этом исполнителю запрещено оказывать предпочтение одному лицу перед другим, кроме случаев предусмотренных законодательством. Не предусматривает Закон и права на отказ исполнителя, являющегося коммерческой организацией, от заключения такого договора в границах обслуживаемой им территории, если имеется техническая возможность жилищно-коммунальные услуги осуществлять. При уклонении одной из сторон от заключения договора другая сторона вправе обратиться за понуждением ее это сделать с требованием в суд.

Некоторые виды жилищно-коммунальных услуг по-прежнему будут оказываться по нормам ГК. Это относится к услугам электро- теплоснабжения потребителя, осуществляемым на основании договора энергоснабжения. Проведение капитального ремонта многоквартирного жилого дома предусмотрено на основании договора, заключение которого должно производиться по правилам, установленным Советом Министров. Иные договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг заключаются по правилам заключения договора бытового подряда и иных видов договоров в соответствии с ГК. По договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязана подавать потребителю энергию, а последний ее оплачивать с последующим соблюдением режима ее потребления, обеспечения безопасной эксплуатации энергетических сетей, находящихся в его ведении и приборов, связанных с потреблением энергии. Статьи 512 и 513 ГК устанавливают требования к качеству и количеству оказания такой услуги, в ст. 518 ГК закреплена ответственность сторон, поэтому для реализации данного вида услуги разработки дополнительных норм не потребуется.

Несколько иначе обстоит дело с оказанием услуг по проведению капитального ремонта многоквартирного жилого дома. Дело в том, что на законодательном уровне определения термина "капитальный ремонт жилого дома" или "капитальный ремонт многоквартирного жилого дома" не содержится, если не считать, что ст. 68 ЖК упоминает о нем в связи с необходимостью предоставления собственнику жилого помещения, подвергшегося капитальному ремонту или реконструкции, другого жилого помещения при определенных условиях его проведения. Изучая вопрос о данных терминах, можно отметить, что не раскрываются эти понятия и в подзаконных актах, однако техническая документация их применяет. Рассмотрим в связи с этим права и обязанности жильцов, в домах которых проводится капитальный ремонт. Исходя из норм нового Закона капитальный ремонт следует рассматривать как жилищно-коммунальную услугу, оказание которой не всегда будет осуществляться на основании добровольного решения сторон. Закон допускает некоторые элементы принуждения, поскольку связывает ее предоставление не с желанием граждан, а с наличием правовых норм, которые определят условия предоставления такой услуги. Поскольку соответствующее законодательство по этому направлению еще не создано, можно лишь предположить, что обязанности заключения договора на проведение капитального ремонта многоквартирного жилого дома будут вытекать из решения местного исполнительного и распорядительного органа и специального документа (например, утвержденного графика проведения капитального ремонта и сметы с отражением технического состояния и нормативных сроков эксплуатации дома, указывающих на степень его надежности и безопасности, состава работ, сроков их выполнения, условий выбора исполнителя и пр.), которые потребуют согласования с жильцами конкретного жилого дома. Необходимость учитывать мнение граждан при проведении капитального ремонта и оказании услуги на техническое обслуживание вытекает из общих требований жилищного законодательства о том, что наниматели, собственники жилых помещений, члены организаций граждан-застройщиков обязаны производить за свой счет ремонт занимаемых ими жилых и подсобных помещений, замену и ремонт внутриквартирного санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета электрической, тепловой энергии, воды, газа, газовых и электрических плит, а также ежемесячно участвовать в финансировании в многоквартирных жилых домах доли затрат по фактическим расходам, связанных с эксплуатацией и ремонтом вспомогательных помещений общего пользования, конструктивных элементов, инженерных систем жилых домов, содержанием придомовых территорий, соразмерно занимаемой ими общей площади жилых помещений в этих домах (услуга по техническому обслуживанию). В данном случае необходимо знать, что в Республике Беларусь не практикуется единовременный сбор средств для проведения капитального ремонта многоквартирного жилого дома. Законодательно закреплен накопительный способ их получения, заключающийся в ежемесячном отчислении фиксированных взносов на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем многоквартирного жилого дома в размере 100 процентов от суммы платы за техническое обслуживание жилых помещений на основании постановления Совета Министров от 25.08.1999 № 1332. Учет мнения потребителя при оказании жилищно-коммунальных услуг, в том числе при проведении капитального ремонта и при техническом обслуживании жилых домов, необходимо будет принимать во внимание также исходя из норм ст.6 нового Закона. Данная статья гласит: потребитель имеет право на удовлетворение потребностей в жилищно-коммунальных услугах, безопасность жилищно-коммунальных услуг, информацию об исполнителе и оказываемых им жилищно-коммунальных услугах, выбор исполнителя жилищно-коммунальных услуг, оказываемых на конкурсной основе, просвещение в области защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг, надлежащее их качество, возмещение убытков, вреда, причиненных исполнителем жизни, здоровью и (или) имуществу потребителя вследствие неоказания жилищно-коммунальных услуг либо оказания их с недостатками; государственную защиту прав.

Важным с точки зрения защиты прав потребителей при проведении капитального ремонта является определение содержания этой услуги. Капитальный ремонт многоквартирных жилых домов государственной формы собственности может проводиться с использованием трех форм - с временным отселением граждан на период его проведения и с последующим их возвращением в отремонтированные квартиры; с отселением граждан на условиях заключения договора найма на другое жилое помещение без обратного заселения в отремонтированный дом; без отселения из жилого помещения. В двух из названных случаях только на основании договора можно определить при каких обстоятельствах можно требовать снижения оплаты за предоставляемые коммунальные услуги, объем и периодичность их предоставления, условия обеспечения обязательств. Так как специального законодательства о проведении капитального ремонта жилых помещений, находящихся в собственности граждан нет, указанный порядок отселения на них не распространяется, однако нормы нового Закона - в полном объеме. Обратимся в связи с этим к ст. 14 Закона, определившей общие требования к договору на оказание жилищно-коммунальных услуг и существенные условия этого договора. К существенным условиям отнесены: наименование (имя) исполнителя и потребителя; предмет договора, перечень всех оказываемых по договору основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг; тарифы, стоимость жилищно-коммунальных услуг либо указание на порядок установление тарифов и определения стоимости таких услуг, если тарифы не установлены законодательством; порядок оплаты оказываемых услуг; порядок перерасчета платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их неоказания либо оказания с недостатками; права и обязанности сторон; ответственность сторон, основания для освобождения от нее; порядок разрешения споров; срок действия договора; условия и порядок изменения, продления и прекращения действия договора; срок, в течение которого работник исполнителя обязан прибыть к потребителю на основании уведомления потребителя в случае неоказания жилищно-коммунальных услуг либо их оказания с недостатками; адрес места нахождения (места жительства) исполнителя и места жительства потребителя; иные условия, в отношении которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Перечисленные условия признаются существенными не только при заключении договора на проведение капитального ремонта, но и для любого вида договора на оказание жилищно-коммунальных услуг.

К новеллам можно отнести включение в состав жилищно-коммунальных услуг услуги по управлению жилым домом или группой жилых домов. Эта услуга является очень важным инструментом, с помощью которого собственники жилья могут решать проблемы, связанные с проживанием в многоквартирном жилом доме. Порядок осуществления управления в организации застройщике изложен в Указе Президента от 28.01.2008 № 43. Органами управления организации застройщика является общее собрание (собрание уполномоченных), правление, председатель правления. Решение высшего органа управления - общего собрания, является обязательным для всех членов организации застройщиков, а также для граждан, проживающих в доме этой организации. Каждый из названных органов управления наделен большими полномочиями, поэтому об объеме услуги по управлению жилым домом можно будет судить только после разработки нормативных правовых актов, издаваемых в целях реализации нового Закона. Возможно, будут применены способы управления, используемые в других странах. Например, управление с помощью управляющей организации как в Российской Федерации, создаваемой специально для решения вопросов оказания коммунальных услуг и управления многоквартирным жилым домом. Такой способ управления позволяет рассматривать в качестве управляющей организации индивидуальных предпринимателей и при условии, что у председателя организации застройщика есть такой статус, он также может осуществлять функции управляющей организации. Представляется, что требования к управляющей организации должны быть установлены нормативным актом достаточно высокого уровня, поскольку неумелое или непрофессиональное управление может довести дом до разрушения и жильцам причинить существенный материальный ущерб. Гарантией обеспечения высокого уровня выполнения своей работы станет, например, достаточный размер уставного капитала такой организации, из которого реально можно будет возмещать причиненный ущерб, либо введение иного финансового обеспечения, определяющего степень ее ответственности перед собственниками жилья. Поскольку управление многоквартирным жилым домом это новый вид услуги, то и договор на ее оказание также следует отнести к новым видам гражданско-правовых договоров, заключение которых должно осуществляться по правилам нового Закона.

В новом Законе значительное количество норм посвящено разрешению споров в области жилищно-коммунальных услуг и установлению ответственности за нарушение прав потребителей этого вида услуг. Создан механизм взаимодействия сторон в случае неоказания жилищно-коммунальных услуг либо их оказания с недостатками, который предусматривает направление потребителем уведомления или претензии в адрес исполнителя, его регистрации и реагирования ответственной стороны в сроки, определенные договором. Введена обязанность составления претензионного акта, подписываемого работником исполнителя и потребителем, на основании которого либо требования потребителя удовлетворяются, либо выносится мотивированный отказ. Этот документ также является основанием для проведения независимой экспертизы качества жилищно-коммунальных услуг, прилагается к исковому заявлению в случае обжалования в суд решения исполнителя об удовлетворении требований потребителя. При подтверждении факта неоказания услуги потребитель имеет право требовать ее предоставления, не произведя оплату за период с момента указанного в претензионном акте до момента начала ее оказания, а при установлении факта некачественного ее оказания отказаться от услуги без возмещения расходов ее поставщику. Утверждение порядка проведения перерасчетов платы, проведения независимой проверки (экспертизы) качества жилищно-коммунальных услуг (факта неоказания жилищно-коммунальных услуг) Закон возложил на Совет Министров.

Помимо данного Закона государственная защита прав потребителей жилищно-коммунальных услуг возложена на Министерство торговли и местные исполнительные и распорядительные органы, которые к моменту вступления его в действие также примут соответствующие нормативные правовые акты. Переходными положениями Закона определены задания Правительству по утверждению перечня основных жилищно-коммунальных услуг, перечня жилищно-коммунальных услуг, оказываемых на конкурсной основе, порядка заключения договоров на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, положения о порядке определения границ обслуживаемой исполнителями услуг территории, иных нормативных документов. Организация консультаций потребителей и исполнителей по вопросам защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг возложена на Министерство торговли, Министерство жилищно-коммунального хозяйства и Министерство энергетики.

**Список использованных источников**

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года. Принята на республиканском референдуме 24 ноября 1996 года (с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских референдумах 24 ноября 1996г. и 17 октября 2004г.) Минск «Беларусь» 2004г.
2. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 22 марта 1999 г. №'248-3(с изм. и доп.)//Ведомости Национального собрания Республики Беларусь. 1999. №15.
3. Гражданский кодекс Республики Беларусь: принят Палатой представителей 28 октября 1998 года, одобрен Советом Республики 19 ноября 1998 года: текст Кодекса по состоянию на 20 июля 2007 года // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Республики Беларусь. - Минск, 2007.
4. Е.С.Захарова Жилищное право: Курс лекций мн.: ЗАО Веды.-2007.- 88с.
5. Жилищное законодательство Республики Беларусь: Сб. нормативных сост. Бохан В.Ф. – Мн.: Дикта, 2003.- 384с.
6. Седугин П. И. Жилищное право. Учебник для вузов. – М.: Издательская группа ИНФРА М – НОРМА, 2006г.
7. Симчук А.Н. Правовое регулирование жилищный отношений. Формы документов.- Мн.: Тесей 2003г. -232с.
8. Чигир В.Ф. Договор найма жилого помещения. Мн.: «Амалфея», 2001г.