

Об обеспечении защиты жилищных прав граждан

Принят
Государственным Советом
Республики Татарстан
15 сентября 2011 года

Статья 1. Предмет регулирования и цели настоящего Закона

Настоящий Закон направлен на обеспечение защиты жилищных прав граждан в сфере управления многоквартирными домами, содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг, внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе путем осуществления республиканского государственного жилищного надзора.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

1. Для целей настоящего Закона под управляющими организациями понимаются юридические лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным домом.

2. Иные понятия, используемые в настоящем Законе, применяются в том же значении, что и в Жилищном кодексе Российской Федерации.

Статья 3. Правовое регулирование в сфере обеспечения защиты жилищных прав граждан

Правовое регулирование в сфере обеспечения защиты жилищных прав граждан осуществляется в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, нормативными правовыми

ми актами Российской Федерации, Конституцией Республики Татарстан, Бюджетным кодексом Республики Татарстан, настоящим Законом и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Республики Татарстан и муниципальными нормативными правовыми актами.

Статья 4. Полномочия Кабинета Министров Республики Татарстан в сфере обеспечения защиты жилищных прав граждан

К полномочиям Кабинета Министров Республики Татарстан в сфере обеспечения защиты жилищных прав граждан относятся:

- 1) определение порядка управления жилищным фондом Республики Татарстан;
- 2) утверждение региональных адресных программ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и установление условий включения многоквартирных домов в указанные программы;
- 3) издание нормативных правовых актов, регулирующих предоставление субсидий управляющим организациям (за исключением субсидий государственным (муниципальным) учреждениям) – производителям товаров, работ, услуг, в том числе условия предоставления таких субсидий, в соответствии с законодательством;
- 4) организация правового просвещения и оказания юридической помощи гражданам в Республике Татарстан в сфере жилищных отношений;
- 5) осуществление иных полномочий, установленных федеральными законами, Конституцией Республики Татарстан и законами Республики Татарстан, а также соглашениями с федеральными органами исполнительной власти.

Статья 5. Полномочия органа государственного жилищного надзора Республики Татарстан в сфере обеспечения защиты жилищных прав граждан

Орган государственного жилищного надзора Республики Татарстан осуществляет в сфере обеспечения защиты жилищных прав граждан республиканский государственный жилищный надзор за:

- 1) обеспечением прав граждан при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг;
- 2) соблюдением порядка расчета расходов на осуществление деятельности управляющей организации и целевого использования денежных средств, собранных с населения в качестве платы за жилищно-коммунальные услуги;
- 3) своевременным выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующими нормативно-техническими и проектными документами;
- 4) выполнением стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами;
- 5) соблюдением порядка отбора (привлечения) управляющей организацией подрядных организаций для обслуживания и выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов с использованием бюджетных

средств и средств населения, а также средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;

6) соблюдением порядка формирования платы граждан за жилое помещение по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (формирования платы граждан за содержание, текущую эксплуатацию, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме);

7) соблюдением порядка формирования платы граждан за коммунальные услуги;

8) наличием и соблюдением условий договоров между собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией;

9) наличием договоров и соблюдением (выполнением) договорных обязательств ресурсоснабжающими и коммунальными предприятиями на поставку энергоресурсов управляющей организации, на поставку энергоресурсов ресурсоснабжающими организациями гражданам (при непосредственной форме управления домом) и на предоставление коммунальных услуг потребителям и гражданам по договорам с управляющей организацией;

10) соблюдением стандарта раскрытия информации управляющими организациями;

11) использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и соблюдением правил пользования жилыми помещениями и правил содержания общего имущества в многоквартирном доме;

12) соответствием жилых домов, жилых помещений и технического состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе инженерного оборудования, внутридомового газового оборудования, установленным требованиям технологических и технических стандартов и соблюдением правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда;

13) соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг, соблюдением правил предоставления коммунальных услуг гражданам в части соблюдения нормативного уровня и режима обеспечения населения коммунальными услугами (отопление, электро-, водо-, газоснабжение, водоотведение) и наличием в жилых домах приборов регулирования, контроля и учета энерго- и водоресурсов.

Статья 6. Полномочия иных исполнительных органов государственной власти Республики Татарстан в сфере обеспечения защиты жилищных прав граждан

В сфере обеспечения защиты жилищных прав граждан исполнительные органы государственной власти Республики Татарстан в пределах своей компетенции осуществляют следующие полномочия:

1) устанавливают индексы максимально возможного изменения установленных тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса с учетом надбавок к ним в среднем по муниципальным образованиям в соответствии с предельными индексами, установленными федеральным органом ис-

полнительной власти в области регулирования тарифов и надбавок для Республики Татарстан, в случае их установления;

2) устанавливают по муниципальным образованиям в соответствии с законодательством предельные индексы изменения размера платы граждан за жилое помещение и коммунальные услуги;

3) устанавливают систему критериев, используемых для определения доступности для потребителей товаров и услуг организаций коммунального комплекса;

4) утверждают нормативы потребления коммунальных услуг в жилых помещениях, нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, нормативы потребления коммунальных услуг при использовании земельного участка и надворных построек;

5) осуществляют республиканский государственный контроль (надзор) в области регулирования тарифов и надбавок организаций коммунального комплекса в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации;

6) осуществляют республиканский государственный контроль (надзор) за применением установленных по муниципальным образованиям предельных индексов изменения установленных тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации;

7) осуществляют республиканский государственный контроль (надзор) за применением установленных по муниципальным образованиям предельных индексов изменения размера платы граждан за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации;

8) осуществляют республиканский государственный контроль (надзор) за соблюдением стандартов раскрытия информации субъектами оптового и розничного рынков электрической энергии и мощности, теплоснабжающими организациями, теплосетевыми организациями;

9) осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством.

Статья 7. Создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирными домами

1. В целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления:

1) обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;

2) могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов;

3) содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность;

4) определяют порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования;

5) участвуют в управлении многоквартирными домами, в том числе путем направления представителей для участия в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, доля в праве общей собственности на общее имущество в котором находится в муниципальной собственности;

б) осуществляют иные меры в пределах своей компетенции.

2. Органы местного самоуправления на основании обращения собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, организуют проведение проверки деятельности управляющей организации в пятидневный срок в порядке, установленном федеральным законодательством. В случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

3. Органы местного самоуправления обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг, об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и во внеочередных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Органы местного самоуправления обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию о муниципальных программах в жилищной сфере и в сфере коммунальных услуг, о нормативных правовых актах органов местного самоуправления, регулирующих отношения в данных сферах, о состоянии расположенных на территориях муниципальных образований объектов коммунальной и инженерной инфраструктур, о лицах, осуществляющих эксплуатацию указанных объектов, о производственных программах и об инвестиционных программах организаций, поставляющих ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, о соблюдении установленных параметров качества товаров и услуг таких организаций, о состоянии расчетов исполнителей коммунальных услуг (лиц, осуществляющих предоставление коммунальных услуг) с лицами, осуществляющими производство и реализацию ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, а также с лицами, осуществляющими водоотведение, о состоянии расчетов потребителей с исполнителями коммунальных услуг.

Статья 8. Обеспечение соблюдения жилищных прав граждан управляющими организациями

1. Управляющие организации при осуществлении своей деятельности в соответствии с законодательством обеспечивают:

1) законность деятельности по предоставлению коммунальных услуг и услуг по обслуживанию жилищного фонда;

2) соблюдение прав получателей коммунальных услуг и услуг по обслуживанию жилищного фонда;

3) создание эффективного взаимодействия с получателями коммунальных услуг и услуг по обслуживанию жилищного фонда;

4) равный доступ к услугам для всех получателей коммунальных услуг и услуг по обслуживанию жилищного фонда;

5) обоснованность размера платы за оказание коммунальных услуг и услуг по обслуживанию жилищного фонда;

6) соблюдение стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами и стандарта раскрытия информации;

7) публичность конкурсных процедур;

8) исполнение договора управления многоквартирным домом и решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, принятых в пределах компетенции, в том числе по вопросам использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

2. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, установленных федеральным законодательством и решением данного общего собрания.

Данные условия могут предусматривать в том числе обязательство управляющей организации при заключении договоров с ресурсоснабжающими и коммунальными предприятиями обеспечивать гарантии защиты прав получателей жилищных и коммунальных услуг, в том числе в случае нарушения договоров со стороны ресурсоснабжающих и коммунальных предприятий.

Статья 9. Особенности предоставления бюджетных ассигнований управляющим организациям

1. Бюджетные ассигнования в установленных бюджетным законодательством формах могут предоставляться управляющим организациям из бюджета Республики Татарстан на:

1) софинансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов;

2) софинансирование содержания общего имущества многоквартирных домов, в которых имеется муниципальная доля;

3) подготовку, переподготовку и повышение квалификации работников управляющих организаций;

4) иные цели, связанные с обеспечением реализации и защиты жилищных прав граждан.

2. Бюджетные ассигнования управляющим организациям предусматриваются законом о бюджете Республики Татарстан на очередной финансовый год.

3. Перечисление бюджетных ассигнований осуществляется в установленном порядке на лицевые счета управляющих организаций в банке, определяемом на конкурсной основе. Условия конкурса определяются Кабинетом Министров Республики Татарстан.

4. Кабинетом Министров Республики Татарстан в качестве условий предоставления управляющим организациям субсидий и иных средств из бюджета Республики Татарстан могут в том числе быть предусмотрены:

1) проведение регулярного аудита деятельности управляющей организации;

2) осуществление управляющей организацией управления многоквартирным домом (многоквартирными домами), общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в котором не превышает 100 тысяч квадратных метров;

3) аккумулирование платы за жилое помещение и коммунальные услуги на банковских счетах в зависимости от вида услуг и работ, установленных в платежном документе;

4) расходование средств, получаемых от оплаты жилого помещения и коммунальных услуг, в соответствии с перечнем услуг и работ, установленным в платежном документе;

5) направление средств, получаемых в качестве оплаты определенных работ и услуг, только на выполнение этих работ и услуг;

6) наличие плана проведения работ, связанных с управлением многоквартирным домом, и сметы на текущий год с указанием перечня и объема планируемых работ;

7) осуществление расчетов за коммунальные услуги непосредственно между гражданами и ресурсоснабжающими организациями.

5. Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято решение о расходовании средств, полученных управляющей организацией от оплаты жилого помещения, без соблюдения требований пункта 5 части 4 настоящей статьи. Соответствующее решение принимается отдельно для каждого случая такого расходования средств.

Статья 10. Саморегулирование в сфере управления многоквартирными домами

1. Управляющие организации в соответствии с федеральным законодательством вправе создавать саморегулируемые организации в сфере управления многоквартирными домами, объединяющие субъектов предпринимательской или профессиональной деятельности для осуществления взаимодействия саморегулируемых организаций и их членов с потребителями предоставляемых ими

жилищно-коммунальных услуг, органами исполнительной власти Республики Татарстан, органами местного самоуправления.

2. Саморегулируемые организации в сфере управления многоквартирными домами могут разрабатывать и утверждать стандарты обслуживания многоквартирных домов, иные стандарты организаций в сфере жилищно-коммунального хозяйства в целях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации о техническом регулировании.

3. Исполнительные органы государственной власти Республики Татарстан в пределах своих полномочий содействуют развитию саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами.

Статья 11. Ответственность за нарушение настоящего Закона

Нарушение настоящего Закона влечет за собой ответственность в соответствии с законодательством.

Статья 12. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу через 10 дней после дня его официального опубликования.

Президент
Республики Татарстан

Р.Н. Минниханов

Казань, Кремль
10 октября 2011 года
№ 72-ЗРТ