

Проект
Вносится депутатом
Государственного Совета
Республики Татарстан
И.М. Сафиуллиным

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН О ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГАХ

Настоящий закон о жилищно-коммунальных услугах определяет основы организационных, хозяйственных отношений, которые возникают в сфере предоставления и потребления жилищно-коммунальных услуг между их производителями, исполнителями и потребителями, а также их права и обязанности.

Жилищно-коммунальные услуги – результат хозяйственной деятельности, направленной на обеспечение условий проживания и пребывания лиц в жилых и нежилых помещениях, домах и сооружениях, комплексах домов и сооружений согласно нормативам, нормам, стандартам, порядкам и правилам.

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия

В целях настоящего Закона используются следующие основные понятия:

1) жилищно-коммунальные услуги – результат хозяйственной деятельности, направленной на обеспечение условий проживания и пребывания лиц в жилых и нежилых помещениях, домах и сооружениях, комплексах домов и сооружений соответственно нормативам, нормам, стандартам, порядкам и правилам;

2) авария – повреждение инженерных сетей, оборудования или конструктивных элементов сооружений, которое возникло из-за техногенных или естественных причин, которые препятствуют их дальнейшей эксплуатации согласно техническим условиям;

3) балансодержатель дома, сооружения, жилого комплекса или комплекса домов и сооружений (далее – балансодержатель) – владелец или юридическое лицо, которое по договору с владельцем содержит на балансе соответствующее имущество, а также ведет бухгалтерскую, статистическую и другую предусмотренную законодательством отчетность, осуществляет расчеты средств, необходимых для своевременного проведения капитального и текущего ремонтов и содержание, а также обеспечивает управление этим имуществом и несет ответственность за его эксплуатацию согласно закону;

4) исполнитель – субъект хозяйствования, предметом деятельности которого является предоставление жилищно-коммунальной услуги потребителю согласно условиям договора;

5) производитель – субъект хозяйствования, который производит или создает жилищно-коммунальные услуги;

6) владелец помещения, дома, сооружения, жилого комплекса или комплекса домов и сооружений (далее – владелец) – физическое или юридическое лицо, которому принадлежит право владения, пользования и распоряжения помещением, домом, сооружением, жилым комплексом или комплексом домов и сооружений, зарегистрированное в установленном законом порядке;

7) внутридомовые системы – сети, арматуры на них, приборы и оборудование, средства учета и регулирования потребления жилищно-коммунальных услуг, которые находятся в пределах дома, сооружения;

8) средство учета – прибор, техническое устройство для учета количественных и (или) качественных показателей жилищно-коммунальной услуги, который имеет нормированные метрологические характеристики;

9) количественный показатель жилищно-коммунальных услуг – единица измерения для вычисления объема полученной потребителем услуги, определенная соответственно требованиям нормативов, норм, стандартов, порядков и правил согласно законодательству;

10) коммунальные услуги – результат хозяйственной деятельности, направленной на удовлетворение потребности физического или юридического лица в обеспечении холодной и горячей водой, водоотводом, газо- и электроснабжением, отоплением, а также – вывоз бытовых отходов в порядке, установленном законодательством;

11) непреодолимая сила – действие чрезвычайной ситуации техногенного, естественного или экологического характера, которое делает невозможным предоставление соответствующей услуги согласно условиям договора;

12) нормы потребления – количественные показатели потребления жилищно-коммунальных услуг, утвержденные согласно законодательству соответствующими органами исполнительной власти и органами местного самоуправления;

13) потребитель – физическое или юридическое лицо, которое получает или имеет намерение получить жилищно-коммунальную услугу;

14) точка распределения – место передачи услуги от одного лица к другому, оборудованное средствами учета и регулирования;

15) управляющий – лицо, которое по договору с владельцем или балансодержателем осуществляет управление домом, сооружением, жилым комплексом или комплексом домов и сооружений (далее – управление домом) и обеспечивает его надлежащую эксплуатацию согласно закону и условиям договора;

16) содержание домов и придомовых территорий – хозяйственная деятельность, направленная на удовлетворение потребности физического или юридического лица относительно обеспечения эксплуатации и (или) ремонта жилых и нежилых помещений, домов и сооружений, комплексов домов и сооружений, а также содержание близлежащей к ним (придомовой) территории соответственно требованиям нормативов, норм, стандартов, порядков и правил согласно законодательству;

17) качество жилищно-коммунальной услуги – совокупность нормированных характеристик жилищно-коммунальной услуги, которая определяет ее способность удовлетворять установленные или предвиденные нужды потребителя согласно законодательству.

Статья 2. Государственная политика в сфере жилищно-коммунальных услуг

Государственная политика в сфере жилищно-коммунальных услуг базируется на таких принципах:

- 1) обеспечение рационального использования имеющихся ресурсов и постоянного развития населенных пунктов;
- 2) создание и поддержание конкурентной среды при изготовлении и предоставлении жилищно-коммунальных услуг, обеспечение контроля в сфере деятельности естественных монополий;
- 3) обеспечение функционирования предприятий, учреждений и организаций, которые вырабатывают, выполняют и (или) предоставляют жилищно-коммунальные услуги, на условиях самофинансирования и достижение уровня экономически обоснованных расходов на их производство;
- 4) регулирование цен, тарифов на жилищно-коммунальные услуги, перечень которых определен этим Законом, с учетом достигнутого уровня социально-экономического развития, естественных особенностей соответствующего муниципального района и технических возможностей;
- 5) обеспечение равных возможностей доступа к получению минимальных норм жилищно-коммунальных услуг для потребителей независимо от социального, имущественного состояния, возраста, местопребывания и формы собственности юридических лиц и т.п.;
- 6) соблюдение установленных стандартов, нормативов, норм, порядков и правил относительно количества и качества жилищно-коммунальных услуг;
- 7) обеспечение социальной защиты малообеспеченных граждан.

Статья 3. Предмет регулирования настоящего Закона. Субъекты в сфере жилищно-коммунальных услуг

Предметом регулирования настоящего Закона являются правоотношения, которые возникают между производителями, исполнителями, потребителями в процессе создания, предоставления и потребления жилищно-коммунальных услуг.

Субъектами настоящего Закона являются органы исполнительной власти, органы местного самоуправления, владельцы, производители, исполнители и потребители жилищно-коммунальных услуг.

Глава 2. ПОЛНОМОЧИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОРГАНОВ И ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Статья 5. Полномочия Кабинета Министров Республики Татарстан

К полномочиям Кабинета Министров Республики Татарстан в сфере жилищно-коммунальных услуг относятся:

- 1) обеспечение соблюдения требований законодательства в этой сфере;

- 2) разработка и реализация региональных и местных программ, участие в разработке и реализации государственных программ в этой сфере;
- 3) лицензирование определенных видов хозяйственной деятельности согласно закона;
- 4) взаимодействие с органами местного самоуправления по вопросам предоставления жилищно-коммунальных услуг и регулирование цен, тарифов в пределах своих полномочий;
- 5) привлечение небюджетных источников финансирования для обеспечения выполнения государственных и региональных программ в сфере жилищно-коммунальных услуг;
- 6) осуществление контроля цен, тарифов на жилищно-коммунальные услуги и мониторинга состояния расчетов за них;
- 7) разработка типовых договоров.
- 8) решение других вопросов в сфере жилищно-коммунальных услуг согласно законам.

Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления в сфере жилищно-коммунальных услуг

К полномочиям органов местного самоуправления в сфере жилищно-коммунальных услуг относятся:

- 1) утверждение и реализация местных программ в сфере жилищно-коммунального хозяйства, участие в разработке и реализации соответствующих государственных и республиканских программ;
- 2) установление цен, тарифов на жилищно-коммунальные услуги согласно закона;
- 3) утверждение норм потребления и качества жилищно-коммунальных услуг, контроль за их соблюдением;
- 4) определение исполнителя жилищно-коммунальных услуг согласно этого Закона в порядке, утвержденном органом исполнительной власти по вопросам жилищно-коммунального хозяйства;
- 5) управление объектами в сфере жилищно-коммунальных услуг, которые находятся в коммунальной собственности соответствующих территорий, обеспечение их надлежащего содержания и эффективной эксплуатации;
- 6) обеспечение населения жилищно-коммунальными услугами необходимого уровня и качества;
- 7) установление удобного для населения режима работы производителей и исполнителей;
- 8) информирование населения согласно законодательству о реализации местных программ в сфере жилищно-коммунального хозяйства, а также относительно соответствия качества жилищно-коммунальных услуг нормативам, нормам, стандартам и правилам;
- 9) заключение договоров с предприятиями разных форм собственности на изготовление и (или) выполнение жилищно-коммунальных услуг;

10) осуществление контроля за соблюдением законодательства относительно защиты прав потребителей в сфере жилищно-коммунальных услуг;

11) проведение мониторинга выполнения местных программ развития жилищно-коммунального хозяйства;

12) решение других вопросов в сфере жилищно-коммунальных услуг согласно законам.

Глава 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Статья 7. Нормативное регулирование в сфере жилищно-коммунальных услуг

1. Стандарты, нормативы, нормы и правила устанавливают комплекс качественных и количественных показателей и требований, которые регламентируют изготовление и выполнение жилищно-коммунальных услуг с учетом социальных, экономических, природно-климатических и других условий региона и населенных пунктов.

2. Стандарты, нормативы, нормы, порядки и правила в сфере жилищно-коммунальных услуг разрабатывают и утверждают Кабинет Министров Республики Татарстан, местные органы исполнительной власти и органы местного самоуправления в пределах их полномочий и согласно законодательству.

Статья 8. Контроль за соблюдением стандартов, нормативов, норм, порядков и правил в сфере жилищно-коммунальных услуг

1. Контроль за соблюдением стандартов, нормативов, норм, порядков и правил в сфере жилищно-коммунальных услуг осуществляют специально уполномоченные на это органы исполнительной власти, а также органы местного самоуправления соответственно их полномочиям.

2. Указанные в части первой настоящей статьи органы могут привлекать к своей работе на общественных началах представителей органов самоорганизации населения и членов правлений объединений совладельцев многоквартирных домов, жилищно-строительных кооперативов, молодежных жилых комплексов и т.п..

3. Результаты проверок соответствия соблюдения стандартов, нормативов, норм, порядков и правил в сфере жилищно-коммунальных услуг и выводы, полученные в результате работы комиссий, которые созданы по инициативе или при участии органов местного самоуправления и, или органов самоорганизации населения и членов правлений объединений совладельцев многоквартирных домов, жилищно-строительных кооперативов, молодежных жилых комплексов и т.п., должны беспрепятственно предоставляться для ознакомления этим представителям по их требованию.

Статья 9. Сертификация и лицензирование в сфере жилищно-коммунальных услуг

1. Для подтверждения соответствия соблюдения требований, стандартов, нормативов, норм, порядков и правил физические и юридические лица – исполнители определенных видов жилищно-коммунальных услуг получают сертификат соответствия качества этих услуг согласно закону.

2. Порядок выдачи и лишение сертификата, срок его действия, а также исчерпывающий перечень видов жилищно-коммунальных услуг, которые подлежат сертификации, устанавливает Кабинет Министров.

3. Определенные виды хозяйственной деятельности в сфере жилищно-коммунальных услуг подлежат лицензированию согласно закону.

Статья 10. Общественные слушания и общественный контроль в сфере жилищно-коммунальных услуг

1. Общественные слушания в сфере жилищно-коммунальных услуг проводятся в порядке, определенном уставом муниципального образования, городского округа.

2. С целью обеспечения прав населения на получение информации относительно соблюдения требований законодательства, а также стандартов, нормативов, норм и правил в сфере жилищно-коммунальных услуг органы местного самоуправления соответственно своим полномочиям:

1) не реже одного раза в год через средства массовой информации информируют население о состоянии и планах, проектах развития, реформирования жилищно-коммунального хозяйства соответствующего населенного пункта;

2) привлекают представителей органов самоорганизации населения и членов правлений объединений совладельцев многоквартирных домов, жилищно-строительных кооперативов, молодежных жилых комплексов и т.п., которые зарегистрированы в установленном порядке, к участию в обсуждении состояния и планов, проектов развития, реформирования жилищно-коммунального хозяйства соответствующего населенного пункта;

3) готовят предложения органам местного самоуправления относительно согласования интересов территориальных общин и исполнителей, производителей в случае возникновения расхождений при определении потребности территориальной общины в этих услугах, их количества, качества и стоимости.

3. Предложения, которые вносятся по результатам общественных слушаний, подлежат обязательному рассмотрению органами местного самоуправления.

Глава 4. ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ

Статья 11. Классификация жилищно-коммунальных услуг

Жилищно-коммунальные услуги делятся по:

- 1) функциональному назначению;
- 2) порядку утверждения цен, тарифов.

Статья 12. Распределение жилищно-коммунальных услуг в зависимости от функционального назначения

В зависимости от функционального назначения жилищно-коммунальные услуги делятся на:

1) Коммунальные услуги:

коммунальные услуги (централизованное снабжение холодной и горячей воды, водоотвод, газо- и электроснабжение, централизованное отопление, а также вывоз бытовых отходов и т.п.);

2) Жилищные услуги:

а) услуги по содержанию домов и сооружений и придомовых территорий (уборка внутридомовых помещений и придомовой территории, санитарно-техническое обслуживание, обслуживание внутридомовых сетей, содержание лифтов, освещение мест общего пользования, текущий ремонт, вывоз бытовых отходов и т.п.);

б) услуги по управлению домом, сооружением или группой домов (балансо-содержание, заключение договоров на выполнение услуг, контроль выполнения условий договора и т.п.);

в) услуги по ремонту помещений, домов, сооружений (замена и усиление элементов конструкций и сетей, их реконструкция, восстановление несущей способности несущих элементов конструкций и т.п.).

2. Примерные перечни жилищно-коммунальных услуг и их состав в зависимости от функционального назначения определяются федеральными и региональными законами, нормативными актами муниципальных образований.

Статья 13. Распределение жилищно-коммунальных услуг по порядку утверждения цен, тарифов

1. В зависимости от порядка утверждения цен, тарифов на жилищно-коммунальные услуги они делятся на три группы:

первая группа – жилищно-коммунальные услуги, цены, тарифы на которые утверждают специально уполномоченные федеральные и региональные органы исполнительной власти;

вторая группа – жилищно-коммунальные услуги, цены, тарифы на которые утверждают органы местного самоуправления для предоставления на соответствующей территории;

третья группа – жилищно-коммунальные услуги, цены, тарифы на которые определяются исключительно по договору (договоренностью сторон).

2. Цены, тарифы на коммунальные услуги и услуги по содержанию домов и сооружений и придомовых территорий формируются и утверждаются органами исполнительной власти и органами местного самоуправления согласно их полномочиям, определенным законом.

Статья 14. Минимальные нормы жилищно-коммунальных услуг

1. Минимальные нормы жилищно-коммунальных услуг устанавливаются с целью обеспечения санитарно-гигиенических требований проживания людей и их пребывания в помещениях, обеспечение технических требований к эксплуатации дома (сооружения), поддержание несущей способности конструкций и эксплуатационных характеристик внутридомовых сетей и систем.

2. Минимальные нормы жилищно-коммунальных услуг, которые определяют минимальный перечень, минимальные требования к количеству и качеству жилищно-коммунальных услуг, утверждаются Государственным Советом Республики Татарстан по представлению Кабинета Министров Республики Татарстан.

3. В перечень минимально необходимых жилищно-коммунальных услуг не могут включаться услуги, цены, тарифы на которые определяются исключительно по договору (договоренностью сторон).

Статья 15. Порядок предоставления жилищно-коммунальных услуг

1. Порядок предоставления жилищно-коммунальных услуг, их качественные и количественные показатели должны отвечать условиям договора и требованиям законодательства.

2. Перечень жилищно-коммунальных услуг, которые предоставляются потребителю, зависит от уровня благоустройства соответствующего дома (сооружения).

3. Коммунальные услуги предоставляются потребителю бесперебойно, за исключением времени перерывов на:

1) проведение ремонтных и профилактических работ исполнителем, производителем по графику, согласованному с исполнительными органами местных самоуправлений согласно действующим строительным нормам и правилам, правилам технической эксплуатации и пользования, положениями о проведении текущего и капитального ремонтов и другими нормативными документами;

2) межотопительный период для систем отопления, решение о начале и истечении которого принимается исполнительными органами соответствующих местных самоуправлений, исходя из климатических условий, согласно действующим строительным нормам и правилам, правилам технической эксплуатации и другими нормативными документами;

3) ликвидацию последствий, связанных с действием непреодолимой силы.

4. В случае применения перерыва в предоставлении услуг исполнитель, производитель обязан сообщить через средства массовой информации о таком перерыве потребителям не позднее чем за 10 дней (за исключением перерыва, который возник вследствие аварии или действия непреодолимой силы). В сообщении необходимо указать причину и срок перерыва в предоставлении соответствующих услуг.

5. В случае превышения нормативно установленных сроков, за исключением наступления форс-мажорных обстоятельств, исполнитель, производитель несет ответственность согласно закону.

6. Органы местного самоуправления в порядке, установленном Кабинетом Министров Республики Татарстан, имеют право временно определять другие нормы потребления, качества и режимы предоставления жилищно-коммунальных услуг с учетом технических возможностей предприятий, климатических и других местных условий.

7. Срок действия решения относительно ограничения других параметров и нормативов потребительских свойств, режимов предоставления жилищно-коммунальных услуг не может превышать один год.

Статья 16. Порядок доступа в жилье и другие владения для ликвидации аварии, проведения осмотра технического состояния, проверки показаний средств учета

1. Потребитель обязан обеспечить доступ к сети, арматурам, средствам учета, распределительных систем представителей исполнителя, производителя при наличии у них соответствующего удостоверения:

- 1) для ликвидации аварий – круглые сутки;
- 2) для установления и замены санитарно-технического и инженерного оборудования, проведения технических и профилактических обзоров, снятия контрольных показателей средств учета и т.п. – согласно важным условиям договора.

2. Работники исполнителя, производителя должны уважать права потребителей, находиться (посещать) только в тех помещениях, где расположено оборудование, проверка, ремонт, обзор которого происходит.

3. В неотложных случаях, связанных со спасением жизни людей и имущества, может быть осуществлено проникновение в жилье и другие владения лиц для проведения у них осмотра и ликвидации аварии без получения согласия потребителя (несанкционированный доступ) в порядке, установленном этой статьёй.

4. Если потребитель отсутствует и при этом нет возможности установить связь с ним с целью его информирования о необходимости немедленного прибытия к помещению или он отказывается допустить в указанные ему помещения представителей исполнителя, производителя и при этом есть объективные основания считать, что авария, неполадки, которые делают невозможным предоставление жилищно-коммунальных услуг другим потребителям, состоялись именно в этих помещениях, – доступ в помещения происходит без получения согласия потребителя (несанкционированный доступ).

5. Представители исполнителя, производителя предупреждают потребителя, который присутствует, но отказывается допустить в жилье и другое владение, об осуществлении несанкционированного доступа.

6. Во время осуществления несанкционированного доступа и до полного завершения работ, определенных частью седьмой этой статьи, должны присутствовать:

представитель исполнителя, производителя, представитель балансодержателя, управляющего, органов внутренних дел, аварийно-ремонтной бригады и потребитель любого из сопредельных помещений.

7. Во время несанкционированного доступа на аварийно-ремонтную бригаду возлагаются такие обязанности:

- 1) обеспечение доступа в помещение путем нарушения конструктивной целостности входной двери или окон в помещении после согласования своих действий с другими участниками несанкционированного доступа;
- 2) осуществление обзора места аварии, неполадок, которые делают невозможным предоставление жилищно-коммунальных услуг другим потребителям;
- 3) проведение ремонтных и восстановительных работ;
- 4) срочное восстановление конструктивной целостности входной двери, окон помещения, которые были повреждены во время несанкционированного доступа, и проведение ремонтных и восстановительных работ, но не более чем на протяжении срока со времени проведения несанкционированного доступа;
- 5) соблюдение прав граждан, которые проживают в этих помещениях, минимизация отрицательных последствий несанкционированного доступа, в частности относительно их имущества и ограничение доступа лишь помещениями, необходимыми для проведения работ.

8. Представитель исполнителя, производителя составляет акты о проведении несанкционированного доступа и о проведении ремонтных и восстановительных работ, которые подписываются всеми участниками несанкционированного доступа. В актах обязательно отмечаются:

- 1) основания для несанкционированного доступа,
- 2) отметка о предупреждении потребителя с указанием времени и лиц, которые вели переговоры с потребителем, в случае, если они были проведены, причина и место возникновения аварии,
- 3) неполадки,
- 4) перечень выполненных работ,
- 5) фамилия, имя, отчество и должности участников несанкционированного доступа.

Оригиналы составленных актов сохраняются у исполнителя, производителя, другим участникам несанкционированного доступа выдаются копии, заверенные печатью исполнителя.

9. Представитель исполнителя, производителя опечатывает восстановленную дверь, окна собственной печатью и ставит подпись, время и дату опечатывания.

Статья 17. Оформление претензий потребителей к исполнителям

1. В случае нарушения исполнителем условий договора потребитель имеет право вызвать его представителя для составления и подписания акта-претензии потребителя, в котором отмечаются сроки, виды, показатели нарушений и т.п.

2. Представитель исполнителя должен явиться на вызов потребителя не позднее срока, определенного договором, но не более 3-х дней. Время встречи определяется по взаимному согласию.

3. Акт-претензия составляется потребителем и представителем исполнителя и скрепляется их подписями. В случае неприбытия представителя исполнителя в согласованный условиями договора срок или необоснованного отказа от подписания

акта—претензии он считается действительным, если его подписали не менее чем два потребителя.

4. Акт-претензия потребителя подается исполнителю, который на протяжении трех рабочих дней решает вопрос о перерасчете платежей или выдает письменно потребителю обоснованный письменный отказ в удовлетворении его претензий.

5. Споры относительно удовлетворения претензий потребителей решаются в суде. Потребитель имеет право на досудебное решение спора путем удовлетворения предъявленной претензии.

6. В случае установления по результатам анализа факта ухудшения нормированных показателей качества воды, газа, электричества, расходы потребителя, которые он осуществил при оплате стоимости проведения анализа воды, подлежат компенсации за счет исполнителя, производителя.

Глава 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ, ИСПОЛНИТЕЛЕЙ, ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ

Статья 18. Участники договорных отношений в сфере жилищно-коммунальных услуг

1. Отношения между участниками договорных отношений в сфере жилищно-коммунальных услуг осуществляются исключительно на договорных началах.

2. Участниками отношений в сфере жилищно-коммунальных услуг являются: владелец, потребитель, исполнитель, производитель.

3. Производитель услуг может быть их исполнителем.

4. Особыми участниками отношений в сфере жилищно-коммунальных услуг является балансодержатель и управляющий, которые в зависимости от гражданско-правовых соглашений могут быть потребителем, исполнителем или производителем.

Статья 19. Права и обязанности потребителя

1. Потребитель имеет право:

1) получать своевременно и соответствующего качества жилищно-коммунальные услуги согласно законодательству и условиям договора на предоставление жилищно-коммунальных услуг;

2) получать в установленном законодательством порядке необходимую информацию о перечне жилищно-коммунальных услуг, их стоимости, общую стоимость месячного платежа, структуру цены, тарифа, нормы потребления, порядок предоставления жилищно-коммунальных услуг, их потребительские свойства и т.п.;

3) на возмещение ущерба, причиненного его имуществу и (или) помещению, вреда, причиненного его жизни или здоровью вследствие ненадлежащего предоставления или непредоставления жилищно-коммунальных услуг;

4) на устранение на протяжении срока, установленного договором или законодательством, выявленных недостатков в предоставлении жилищно-коммунальных услуг;

5) на уменьшение размера платы за предоставленные услуги в случае их непредоставления или предоставление не в полном объеме, снижения их качества в порядке, определенном договором или законодательством;

6) на неуплату стоимости жилищно-коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителя и (или) членов его семьи при соответствующем документальном оформлении, а также за период фактического отсутствия жилищно-коммунальных услуг, определенных договором в порядке, установленном Кабинетом Министров Республики Татарстан;

7) получать от исполнителя компенсацию в размере, определенном договором, решением суда или законодательством, за превышение нормативных сроков на проведение аварийно-восстановительных работ;

8) на проверку количества и качества жилищно-коммунальных услуг в порядке, установленном Кабинетом Министров Республики Татарстан.

2. Потребитель имеет право на заключение договора с исполнителем соответствующих услуг на профилактику, проверку, а также замену или ремонт санитарно-технических приборов, устройств, оборудование и средств учета, которые вышли из строя.

3. Потребитель обязан:

1) заключить договор на предоставление жилищно-коммунальных услуг, подготовленный исполнителем на основе типового договора;

2) своевременно принимать меры относительно устранения выявленных неполадок, связанных с получением жилищно-коммунальных услуг, которые возникли по собственной вине;

3) обеспечивать целостность средств учета коммунальных услуг и не вмешиваться в их работу;

4) за свой счет ремонтировать и менять санитарно-технические приборы и устройства, оборудование, которые вышли из строя по его вине;

5) оплачивать жилищно-коммунальные услуги в сроки, установленные договором или законом;

6) придерживаться правил пожарной и газовой безопасности, санитарных норм;

7) допускать у помещения, дома и сооружения представителей исполнителя, производителя в порядке, определенном законом и договором, для ликвидации аварий, устранения неполадок санитарно-технического и инженерного оборудования, его установления и замены, проведения технических и профилактических обзоров и проверки показателей средств учета;

8) придерживаться требований жилого и градостроительного законодательства относительно осуществления ремонта или реконструкции помещений или их частей, не допускать нарушения законных прав и интересов других участников отношений в сфере жилищно-коммунальных услуг;

9) своевременно проводить подготовку жилого дома, помещения (в котором он проживает или которое принадлежит ему на правах собственности) и его технического оборудования к эксплуатации в осенне-зимний период;

10) в случае несвоевременного осуществления платежей за жилищно-коммунальные услуги платить пеню в установленных законом или договором размерах.

Статья 20. Права и обязанности исполнителя

1. Исполнитель имеет право:

1) разрабатывать и представлять на утверждение расчеты относительно уровня цен, тарифов на жилищно-коммунальные услуги первой и второй группы (пункты 1 и 2 части первой статьи 14 настоящего Закона) в порядке, установленном законодательством;

2) предлагать при заключении договора цены, тарифы на жилищно-коммунальные услуги третьей группы (пункт 3 части первой статьи 14 настоящего Закона);

3) принимать участие в конкурсах на приобретение права выполнять жилищно-коммунальные услуги на определенной территории согласно настоящего Закона;

4) требовать от потребителя соблюдения требований правил эксплуатации жилых помещений и придомовой территории, санитарно-гигиенических и противопожарных правил и других нормативно-правовых актов в сфере жилищно-коммунальных услуг;

5) требовать от потребителя своевременного проведения работ относительно устранения выявленных неполадок, связанных с получением жилищно-коммунальных услуг, которые возникли по вине потребителя, или возмещения стоимости этих работ;

6) получать компенсацию за предоставленные согласно закона отдельным категориям граждан льготы и начисленные субсидии из оплаты жилищно-коммунальных услуг и возвращать их в случае непредоставления таких услуг или льгот;

7) на возмещение потерь в случае утверждения соответствующим органом местного самоуправления цен, тарифов ниже размера экономически обоснованных расходов на их производство;

8) доступа в помещение, дома и сооружения для ликвидации аварий, устранение неполадок санитарно-технического и инженерного оборудования, его установление и замены, проведение технических и профилактических осмотров и проверки показаний средств учета в порядке, определенном законом и договором.

2. Исполнитель обязан:

1) обеспечивать своевременность и соответствующее качество жилищно-коммунальных услуг согласно законодательству и условиям договора, в том числе путем создания систем управления качеством в соответствии с национальными или международными стандартами;

2) осуществлять контроль за техническим состоянием инженерного оборудования домов, квартир, помещений;

3) подготовить и заключить с потребителем договор на предоставление жилищно-коммунальных услуг по определению ответственности за соблюдение условий его выполнения согласно типовому договору;

4) предоставлять в установленном законодательством порядке необходимую информацию о перечне жилищно-коммунальных услуг, их стоимости, общую стоимость месячного платежа, структуру цен, тарифов, нормы потребления, режим предоставления жилищно-коммунальных услуг, их потребительские свойства и т.п.;

5) своевременно проводить подготовку жилого дома и его технического обслуживания к эксплуатации в осенне-зимний период;

6) рассматривать в определенный законодательством срок претензии и жалобы потребителей и проводить соответствующие перерасчеты размера платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их непредоставления или предоставления не в полном объеме, снижении их качества;

7) содержать в надлежащем техническом состоянии, осуществлять техническое обслуживание и ремонт внутридомовых сетей, принимать меры относительно ликвидации аварийных ситуаций, устранения нарушений качества услуг в сроки, установленные договором и (или) законодательством;

8) платить потребителю компенсацию за превышение установленных сроков проведения аварийно-восстановительных работ в размере, определенном договором или законодательством;

9) вести учет требований (претензий) потребителей в связи с нарушением порядка предоставления жилищно-коммунальных услуг, изменением их потребительских свойств и превышением сроков проведения аварийно-восстановительных работ;

10) своевременно за свой счет проводить работы по устранению выявленных неполадок, связанных с получением жилищно-коммунальных услуг, которые возникли по его вине.

Статья 21. Права и обязанности производителя

1. Производитель имеет право:

1) разрабатывать и представлять на утверждение уполномоченным органам цены, тарифы на жилищно-коммунальные услуги первой и второй групп (пункты 1 и 2 части первой статьи 14 настоящего Закона);

2) предлагать при заключении договора цены, тарифы на жилищно-коммунальные услуги третьей группы (пункт 3 части первой статьи 14 настоящего Закона);

3) заключать договора с органами местного самоуправления на производство и создание жилищно-коммунальных услуг;

4) требовать своевременной и в полном объеме оплаты предоставленных услуг от исполнителей;

5) принимать участие в конкурсах на приобретение права производства жилищно-коммунальных услуг на определенной территории;

6) выдавать разрешения и технические условия на подключение потребителей к соответствующим централизованным инженерным сетям в установленном законодательством порядке;

7) получать информацию о местных программах развития жилищно-коммунального хозяйства и другие отраслевые программы для соответствующих территорий;

8) на возмещение потерь в случае утверждения соответствующим органом местного самоуправления цен, тарифов ниже размера экономически обоснованных расходов на их производство.

2. Производитель обязан:

1) заключить договор с исполнителем (потребителем) об условиях предоставления жилищно-коммунальных услуг;

2) выработать жилищно-коммунальные услуги согласно условиям договора, стандартов, нормативов, норм и правил;

3) проводить в порядке, установленном Кабинетом Министров Республики Татарстан, соответствующие перерасчеты размера оплаты за жилищно-коммунальные услуги в случае их непредоставления или предоставления не в полном объеме, снижении их качества;

4) внедрять ресурсосберегающие и новейшие технологии производства жилищно-коммунальных услуг;

5) осуществлять технологический учет материальных и энергетических ресурсов;

6) предоставлять в установленном порядке необходимую информацию о перечне жилищно-коммунальных услуг, их стоимости, общую стоимость месячного платежа, структуру тарифов, нормы потребления, режим предоставления жилищно-коммунальных услуг, их потребительские свойства и т.п.

Статья 22. Права владельца

1. Владелец имеет право держать на балансе и управлять принадлежащим ему имуществом.

2. Владелец имеет право поручать полностью или частично распоряжаться и управлять принадлежащим ему имуществом соответственно закону и договору балансодержателю или управляющему.

3. В случае общей собственности нескольких совладельцев решение относительно содержания на балансе и (или) управления имуществом принимается согласно закона.

Статья 23. Права и обязанности балансодержателя

1. Балансодержатель имеет право:

1) осуществлять функции содержания на балансе переданного ему по договору с владельцем имущества и управлять им или передавать по договору полностью или частично функции управления управляющему;

2) определять порядок содержания, эксплуатации и ремонта имущества;

3) заключать договора на предоставление жилищно-коммунальных услуг;

4) принимать решение относительно использования средств на выполнение капитального и текущего ремонтов;

5) осуществлять хозяйственную деятельность в порядке, определенном законом;

б) обращаться в суд с обращением взыскания на имущество лиц, которые отказываются оплачивать счета за потребление жилищно-коммунальных услуг или возмещать причиненные убытки имуществу, которое находится у него на балансе.

2. Балансодержатель обязан:

1) заключать договор с владельцем (совладельцами) на содержание на балансе соответствующего имущества;

2) содержать на балансе имущество, определенное договором с владельцем (совладельцами);

3) вести бухгалтерскую, статистическую и другую, предусмотренную законодательством, отчетность согласно законодательству;

4) обеспечивать управление имуществом собственными силами или заключать договор с юридическим лицом на управление имуществом;

5) обеспечить условия для своевременного проведения капитального и текущего ремонтов согласно установленным стандартам, нормативам, нормам и правилам;

б) обеспечить надлежащие эксплуатацию и содержание имущества, которое находится на его балансе.

Статья 24. Права и обязанности управляющего

1. Управляющий имеет право:

1) осуществлять управление домом, сооружением, жилым комплексом или комплексом домов и сооружений и обеспечивать их надлежащую эксплуатацию;

2) заключать договора с производителями, исполнителями, потребителями в порядке, установленном законом;

3) контролировать выполнение условий договоров на предоставление жилищно-коммунальных услуг;

4) получать плату за выполнение собственных функций;

5) доступа в помещение, дома и сооружения для ликвидации аварий, устранение неполадок санитарно-технического и инженерного оборудования, его установление и замены, проведение технических и профилактических обзоров и т.п. в порядке, определенном законом и договором;

б) обращаться в органы исполнительной власти, органы местного самоуправления и в суд в пределах полномочий, определенных законом и договором, для обеспечения надлежащего выполнения условий договора производителями, исполнителями и потребителями.

2. Управляющий обязан:

1) обеспечивать эксплуатацию дома, сооружения, жилого комплекса или комплекса домов и сооружений и объектов благоустройства, расположенных на придомовых территориях, согласно условиям заключенных договоров, стандартов, нормативов, норм и правил;

2) придерживаться условий договоров с участниками отношений в сфере жилищно-коммунальных услуг;

3) требовать безоговорочного выполнения условий договора, стандартов, нормативов, норм и правил от исполнителей услуг;

4) требовать своевременной и в полном объеме оплаты предоставленных жилищно-коммунальных услуг от потребителей;

5) предоставлять необходимую информацию потребителям и регистрировать обращение потребителей в установленном законодательством порядке в случае возникновения аварий или временного прекращения выполнения любой услуги, предусмотренной договором;

6) контролировать состояние обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами, проведение перерасчетов размера оплаты за жилищно-коммунальные услуги в случае их непредоставления или предоставления не в полном объеме, снижения их качества;

7) осуществлять осмотр основных конструктивных элементов, ограждающих конструкции домов и сооружений, инженерных сетей, объектов благоустройства, расположенных на придомовых территориях (внешних и внутридомовых систем, подъездных путей и тротуаров), и составлять соответствующие акты;

8) обеспечивать осуществление профилактических, текущих, капитальных и аварийных ремонтов согласно установленных стандартов, нормативов, норм и правил требований относительно сроков и регламентов;

9) предоставлять в установленном законодательством порядке необходимую информацию о перечне жилищно-коммунальных услуг, их стоимости, общей стоимости месячного платежа, структуре цен, тарифов, нормах потребления, режиме предоставления услуг, их потребительских свойства и т.п.

Глава 6. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Статья 25. Важные условия договора между исполнителем, производителем и потребителем

1. Важными условиями договора на предоставление жилищно-коммунальных услуг являются:

1) наименование сторон;

2) предмет договора;

3) исчерпывающий перечень жилищно-коммунальных услуг, тарифы и их составляющие на каждую из этих услуг, общая стоимость услуг;

4) порядок оплаты за потребленные жилищно-коммунальные услуги;

5) порядок перерасчетов размера платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их непредоставления или предоставления не в полном объеме, снижения их качества;

6) права и обязанности сторон;

7) порядок контроля и отчета сторон;

8) порядок измерения объемов и определения качества предоставленных услуг;

9) определение точек распределения, в которых происходит передача услуг от исполнителя, производителя потребителю;

10) порядок обслуживания сетей и распределения полномочий относительно их эксплуатации и восстановления (ремонта);

11) условия доступа в квартиру, дом, помещение, на земельный участок для устранения аварий, неполадок, осмотра сетей, снятия контрольных показателей средств учета;

12) порядок осуществления ремонта;

13) ответственность сторон и штрафные санкции за невыполнение условий договора;

14) порядок решения споров;

15) перечень форс-мажорных обстоятельств;

16) срок действия договора;

17) условия изменения, пролонгации, прекращения действия договора;

18) дата и место заключения договора.

2. Кроме существенных, договор может содержать другие условия по согласию сторон.

3. Договор на предоставление жилищно-коммунальных услуг вступает в силу с момента его заключения.

4. В случае если исполнитель не является производителем, отношения между ним и производителем регулируются отдельным договором, который заключается согласно требованиям этой статьи.

5. Процедура согласования договора происходит на протяжении одного месяца со дня внесения проекта договора одной из сторон.

6. Порядок:

1) При непосредственном управлении для заключения договора поставки, каждый владелец квартиры направляет заявление поставщику. В заявлении указывается адрес квартиры и паспортные данные одного из владельцев.

2) Поставщик в течение 15 дней после получения заявления подготавливает договор поставки и отправляет потребителю.

3) Потребитель в течение 15 дней обязан вернуть подписанный договор.

7. В случае исчезновения потребности в получении услуги или отказа потребителя от пользования услугой исполнителя, производителя потребитель имеет право расторгнуть договор в порядке, установленном законом.

Статья 26. Применение конкурсных основ при предоставлении жилищно-коммунальных услуг и заключении договоров

1. Заключение договоров на предоставление жилищно-коммунальных услуг согласно установленному перечню для объектов государственной или коммунальной собственности осуществляется по результатам конкурса.

2. Перечень жилищно-коммунальных услуг, право на осуществление которых получается на конкурсных началах, определяет орган местного самоуправления.

3. Организатором конкурса является владелец или балансодержатель или уполномоченное ими лицо. Организатор конкурса обязан сделать достоянием гласности конкурсные условия. Конкурсные условия должны содержать:

- 1) перечень жилищно-коммунальных услуг, на предоставление которых объявлен конкурс;
- 2) требования к участникам конкурса;
- 3) требования к объемам предоставления жилищно-коммунальных услуг;
- 4) требования к качеству выполнения с учетом действующих стандартов, нормативов, норм и правил;
- 5) срок, на который заключается договор, и основания его расторжения;
- 6) информацию об объекте конкурса относительно предоставления жилищно-коммунальной услуги.

4. Условия предоставления жилищно-коммунальных услуг могут содержать дополнительную информацию о состоянии объекта предоставления услуги или желательные формы ее предоставления.

Статья 27. Порядок проведения конкурса при заключении договоров на предоставление жилищно-коммунальных услуг

1. Конкурс проводится не ранее чем через 30 дней со дня оповещения официальной информации о нем. Официальная информация должна включать ведомости о месте и времени проведения конкурса (тендера), название и адрес учреждения, фамилию и должность, номер телефона лица, у которого можно ознакомиться с условиями выполнения жилищно-коммунальных услуг.

2. В случае если в конкурсе на предоставление жилищно-коммунальных услуг принял участие только один человек, договор на осуществление соответствующих видов деятельности заключается на срок, который не превышает 12 месяцев.

3. В случае нарушения законодательства при проведении конкурса или подписании договора результаты конкурса и (или) договора признаются недействительными в суде и назначается новый конкурс не позднее чем через 10 дней после вступления в силу решения суда.

4. Победитель конкурса имеет право, по желанию, заключать субподрядные договора без проведения дополнительных конкурсов.

5. В случае если конкурс организован для объекта частной формы собственности, организатор конкурса должны проводить его согласно настоящего Закона.

6. Конкурс на предоставление жилищно-коммунальных услуг может проводиться по решению суда.

7. Порядок подготовки и проведение конкурсов, типовые договора на предоставление жилищно-коммунальных услуг утверждает Кабинет Министров Республики Татарстан.

Статья 28. Особенности заключения договоров в многоквартирном доме

1. Договор на предоставление жилищно-коммунальных услуг в многоквартирном доме заключается между владельцем квартиры, арендатором или квартиросъемщиком и балансодержателем или уполномоченным им лицом.

2. В случае если балансодержатель не является исполнителем, он заключает договора на предоставление жилищно-коммунальных услуг с другим исполнителем.

3. Процедура согласования условий договора происходит на протяжении одного месяца со дня внесения проекта договора одной из сторон.

Глава 7. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ТАРИФООБРАЗОВАНИЯ И ОПЛАТЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Статья 29. Принципы государственного регулирования цен, тарифов на жилищно-коммунальные услуги

1. Государственное регулирование цен, тарифов базируется на таких основных принципах:

- 1) доступности жилищно-коммунальных услуг для всех потребителей и равенства правовых гарантий;
- 2) нормативного регулирования предоставления жилищно-коммунальных услуг потребителям по ценам, тарифам, утвержденным в установленном законом порядке;
- 3) соответствия уровня цен, тарифов размера экономически обоснованных расходов на их производство;
- 4) открытости, доступности и прозрачности структуры цен, тарифов для потребителей и общества;
- 5) соответствия оплаты жилищно-коммунальных услуг их наличию, количеству и качеству;
- 6) ответственности исполнителей, производителей за несоблюдение требований стандартов, нормативов, норм, порядков и правил;
- 7) гарантии социальной защиты населения при оплате за жилищно-коммунальные услуги и опережения роста доходов населения над ростом цен, тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

Статья 30. Порядок формирования и утверждения цен, тарифов на жилищно-коммунальные услуги

1. Порядок формирования тарифов на каждый вид жилищно-коммунальных услуг второй группы (пункт 2 части первой статьи 14 настоящего Закона) определяет Кабинет Министров Республики Татарстан.

2. Исполнители, производители осуществляют расчеты экономически обоснованных расходов на производство (предоставление) жилищно-коммунальных услуг и подают их органам, уполномоченным осуществлять установления тарифов.

Порядок доведения до потребителей информации о перечне жилищно-коммунальных услуг, структуре цен, тарифов, изменение цен, тарифов с обоснованием его необходимости и об учете соответствующей позиции территориальных общин разрабатывается и утверждается центральным органом исполнительной власти по вопросам ЖКХ.

3. Органы местного самоуправления устанавливают тарифы на жилищно-коммунальные услуги в размере не ниже экономически обоснованных затрат на их производство.

4. В случае установления органом местного самоуправления тарифов на жилищно-коммунальные услуги на уровне, что делает невозможным получение прибыли, орган, который их утвердил, обязан возместить из соответствующего местного бюджета исполнителям, производителям разницу между установленным размером цен, тарифов и экономически обоснованными расходами на производство этих услуг.

5. Расходы на возмещение потерь предприятий, связанных с установлением тарифов на жилищно-коммунальные услуги на уровне, что делает невозможным получение прибыли, финансируемых за счет средств соответствующего местного бюджета.

6. Установление цен, тарифов на жилищно-коммунальные услуги ниже размера экономически обоснованных расходов на их производство без соответствующего возмещения не допускается и может быть обжаловано в суде.

7. Органы, осуществляющие государственное регулирование в соответствующей сфере несут ответственность за последствия установления или регулирования цен, тарифов, которые изменяются ими согласно их полномочий.

8. Споры относительно формирования и утверждения цен, тарифов на жилищно-коммунальные услуги, а также возмещение потерь предприятий, которые связаны с утверждением цен, тарифов на жилищно-коммунальные услуги ниже размера экономически обоснованных расходов на их производство, решаются в судебном порядке.

Статья 31. Плата за жилищно-коммунальные услуги

1. Плата за жилищно-коммунальные услуги начисляется ежемесячно согласно условиям договора.

2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из размера утвержденных цен, тарифов и показаний средств учета или по нормам, утвержденным в установленном порядке.

3. Размер платы за содержание домов и сооружений и придомовых территорий устанавливается в зависимости от капитальности, уровня обустройства и благоустройства.

4. В платежном документе должны быть предусмотрены графы для указания текущих и предыдущих показаний средств учета потребления коммунальных услуг, разности этих показаний или утвержденных норм, цены, тарифа на данный вид коммунальных услуг и суммы, которая подлежит к уплате за предоставленную услугу.

5. В случае изменения стоимости жилищно-коммунальных услуг исполнитель, производитель не позднее чем за 30 дней сообщает об этом потребителям с определением причин изменения стоимости и предоставлением соответствующих обоснований со ссылкой на согласование соответствующих органов.

6. Плата осуществляется непосредственно исполнителю.

Глава 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящий Закон вступает в силу со дня его опубликования, кроме частей четвертой, пятой, седьмой и восьмой статьи 31 настоящего Закона, которые вступают в силу с 1 января 2015 года.

Договора о предоставлении жилищно-коммунальных услуг, заключенные до вступления в силу настоящего Закона, должны быть приведены в соответствие с ним до 31 января 2016 года. Договора, которые не приведены в соответствие с настоящим Законом в указанный срок, теряют силу.

2. Кабинет Министров Республики Татарстан:

1) на протяжении шести месяцев со дня вступления в силу настоящего Закона обязан:

а) представить на рассмотрение Государственного Совета Республики Татарстан предложения относительно внесения изменений в законы, которые вытекают из настоящего Закона;

б) привести свои нормативно-правовые акты в соответствие с настоящим Законом;

в) обеспечить приведение органами исполнительной власти их нормативно-правовых актов в соответствие с настоящим Законом;

г) в трехмесячный срок со дня вступления в силу настоящего Закона разработать типовые договора, предусмотренные настоящим Законом.

Президент
Республики Татарстан