

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

**Учимся управлять  
своим имуществом и  
защищать свои права**

Ноябрь 2009



# **Содержание**

Обращение Председателя Государственной Думы Томской области Б.А.Мальцева к читателям.....	4
Введение.....	5
Способы управления многоквартирным домом .....	7
Организация и проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме.....	16
Управление общим долевым имуществом .....	25
Договорные связи .....	29
Содержание жилья (жилищные услуги) .....	33
Перерасчет за содержание жилья (жилищные услуги) .....	43
Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования. ....	46
Коммунальные услуги .....	49
Условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность .....	65
Приложение. Примерные формы заявлений, обращений, актов по вопросам жилищно-коммунального хозяйства.....	75
Законы, которые нас защищают. Серия – Жилищно-коммунальное хозяйство. ....	85
Закон Томской области «Об обращениях граждан в государственные органы Томской области и органы местного самоуправления» .....	86
Постановление Правительство Российской Федерации от 14 декабря 2005 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» .....	95
Постановление Администрация Томской области от 29 марта 2006 г. № 40а «Об обеспечении реализации прав граждан на получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».....	105
Закон Томской области «О дополнительных мерах социальной поддержки отдельных категорий граждан при предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» .....	109
Извлечение из закона Томской области «О социальной поддержке граждан, имеющих несовершеннолетних детей».....	113
Закон Томской области «О мерах социальной поддержки отдельных категорий граждан, проживающих на территории Томской области».....	117
Закон Томской области «О дополнительных мерах социальной поддержки инвалидов и участников Великой Отечественной войны на территории Томской области».....	124

## **Обращение Председателя Государственной Думы Томской области Б.А.Мальцева к читателям.**



Общение с избирателями, личные депутатские приемы граждан, данные социологических опросов свидетельствуют: наибольшее недовольство наших граждан вызывает сфера жилищно-коммунальных услуг. Сама эта сфера за последние 10-15 лет претерпела

существенные организационно-правовые изменения, и многие наши граждане не успевают к ним адаптироваться. Именно это зачастую и является причиной недовольства – неумение защищать свои права.

Чтобы уметь свои права защищать – их надо знать. Права эти прописаны, прежде всего, в принятых законах и в нормативных правовых актах. Их не так уж и мало. Что в свою очередь тоже затрудняет жизнь. Именно поэтому я решил вооружить Вас,уважаемые томичи, своеобразным «сводом законов», регулирующих правовые отношения в сфере жилищно-коммунальных услуг. Надеюсь, эта брошюра будет полезна Вам и поможет в повседневной жизни.

**С уважением,  
ваш депутат, Председатель Государственной Думы  
Томской области  
Борис МАЛЬЦЕВ.**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Борис Мальцев".

## **Введение**

В настоящее время набирает обороты жилищная реформа, которая кардинально изменила подход к жилищным правоотношениям. Если ранее основной жилищный фонд (жилые дома) находился в государственной и муниципальной собственности, то в настоящее время большая часть жилых домов вышла из государственного и муниципального фонда и стала общим долевым имуществом всех собственников помещений в этих многоквартирных домах. Переход жилого фонда из государственного и муниципального в частный является одним из основных направлений жилищной реформы. Теперь собственникам принадлежат на праве собственности не только квартиры в доме, но и лестницы, лифты, подвалы и иное имущество, являющееся общим.

Не государство, и не муниципалитет управляют такими жилыми домами, а сами собственники помещений в данных домах. И чем лучше будут решаться вопросы управления, содержания и ремонта в жилом доме, тем благоприятнее будут условия проживания в нем, тем привлекательнее он будет для приобретения в нем помещений (квартир), а значит, может возрасти и стоимость этих квартир.

Таким образом, уделяя собственное время, вкладывая собственные силы и деньги в управление, содержание и ремонт собственного дома, собственники, по сути, инвестируют это в свое имущество, разумно оптимизируют (экономят) собственные денежные средства, необходимые на управление, содержание и ремонт дома, а также на оплату коммунальных услуг.

В настоящем издании мы расскажем о том, какие способы управления многоквартирными домами сегодня существуют, что подразумевается под такими понятиями как «многоквартирный дом», «управление многоквартирным домом», «содержание жилого помещения», «текущий и капитальный ремонт» и др.

При подготовке настоящей брошюры использованы такие нормативные акты, как:

Жилищный кодекс Российской Федерации, далее ЖК РФ;

Закон РФ от 07 февраля 1992 года № 2300-1

«О защите прав потребителей»;

Правила предоставления коммунальных услуг (утв. Постановлением правительства РФ № 307 от 23 мая 2006 года);

Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491);

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170), которые носят рекомендательный характер, и др.

В брошюре уделено внимание Правилам содержания общего долевого имущества и Правилам предоставления коммунальных услуг. При этом необходимо учесть, что законодательство РФ постоянно обновляется и изменяется, например, в настоящее время рассматривается вопрос о принятии новых Правил предоставления коммунальных услуг. Поэтому, занимаясь вопросами управления, содержания и ремонта многоквартирного дома жильцам необходимо отслеживать изменения действующего законодательства. Это можно делать как самостоятельно, так и путем привлечения специалистов.

Основной целью данной брошюры является ознакомление собственников жилья в многоквартирном доме с основами законодательства в жилищно-коммунальной сфере и на практике применять полученную информацию, совместно и доброжелательно решать вопросы управления домом, содержания и ремонта общего долевого имущества, а также защищать свои права как потребителей жилищных и коммунальных услуг.

## **Способы управления многоквартирным домом**

Прежде чем рассмотреть способы управления многоквартирным домом, необходимо определиться с понятием, что такое многоквартирный дом и что такое управление многоквартирным домом.

В ЖК РФ не содержится определения понятия «многоквартирный дом».

Исходя из смысла статьи 16 ЖК РФ можно сделать вывод, что многоквартирный дом, это совокупность изолированных помещений (квартир, комнат, нежилых помещений) в доме, с обеспечкой возможностью прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме.

В тоже время в пункте 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47, указано, что «многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Следовательно, чтобы жилой дом можно было признать многоквартирным, он должен отвечать следующим признакам.

1. Многоквартирный дом должен состоять как минимум из двух квартир, иных самостоятельных помещений, например, нежилые помещения, находящиеся в собственности, комнаты в домах типа общежития.

При этом необходимо учесть, что нежилых помещений в многоквартирном доме не должно быть много, иначе дом может стать нежилым. Этот вопрос регламентирован статьей 22 ЖК РФ, в которой введено ограничение в отношении перевода квартир, расположенных выше первого этажа, в нежилое помещение, а именно: «перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира

расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми».

2. Многоквартирный дом должен иметь места общего пользования, предназначенные для обслуживания квартир (комнат в домах типа общежития), и нежилых помещений и доступа к ним. При этом места общего пользования являются общим имуществом в многоквартирном доме и не могут продаваться по отдельности.

3. Многоквартирный дом содержит элементы являющиеся общим долевым имуществом собственников помещений данного дома, которые указаны в действующем законодательстве РФ. Например в статье 36 ЖК РФ.

Жилищный кодекс РФ не содержит понятия управления многоквартирным домом, но из совокупности норм права, содержащихся в жилищном законодательстве РФ (например, разделы II, VIII ЖК РФ), можно сделать вывод о том, что управление многоквартирным домом – это разновидность человеческой деятельности, а именно собственников многоквартирного дома или уполномоченных ими лиц, направленная на обеспечение сохранности и надлежащего технического и санитарного состояния жилого многоквартирного дома, в том числе общего долевого имущества собственников помещений многоквартирного дома, безопасных и благоприятных условий проживания в многоквартирном доме, решение вопросов пользования общим имуществом многоквартирного дома и придомовым земельным участком, который является общим долевым имуществом собственников помещений многоквартирного дома, а также финансовое обеспечение содержания многоквартирного дома, включая обоснование расходов на эти цели, расчет и сбор всех платежей (взносов) с собственников помещений, нанимателей и арендаторов помещений.

Определившись с понятиями что такое многоквартирный дом и управление многоквартирным домом, перейдем к рассмотрению способов управления таким многоквартирным домом.

В соответствии со статьей 161 ЖК РФ существует три способа управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управлениеправляющей организацией.

При этом собственники помещений многоквартирного дома обязаны выбрать один из трех способов управления.

Какой способ управления многоквартирным домом выбрать, собственники решают на общем собрании. При этом для того, чтобы собрание могло принимать решения, необходимо, чтобы в собрании приняли участие более половины собственников помещений дома. Подсчет присутствующих проводится по их долям в общем имуществе дома, а проще говоря, по квадратным метрам помещений, которые находятся в их собственности. Способ управления многоквартирным домом может быть выбран и изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Если собственники помещений многоквартирного дома не выберут способ управления либо не реализуют выбранный способ управления, то орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отборуправляющей организации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятие решения о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятие решения о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Таким образом, собственники помещений многоквартирного дома либо самостоятельно реализуют свое право выбора способа управления многоквартирным домом, либо

орган местного самоуправления сделает это на конкурсной основе.

При любом способе управления многоквартирным домом, необходимо организовать поиск лиц, например подрядчиков, заинтересованных в проведении работ и оказании услуг, а также в использовании имущества многоквартирного дома и придомовой территории на возмездной основе, арендаторов, пользователей услуг и др., заключить с ними соответствующие договоры, надлежащим образом исполнять возникшие обязательства, требуя при этом своевременного и полного исполнения обязательств от другой стороны по договору.

**При непосредственном способе управления** многоквартирным домом либо при способе управляющая компания, помимо общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, собственники помещений многоквартирного дома могут выбрать единоличное или коллективное уполномоченное лицо (физическое или юридическое) для представления интересов собственников помещений многоквартирного дома и контроля за деятельностью подрядных организаций, в том числе управляющей организации.

Единоличным уполномоченным лицом может быть физическое лицо, которое желательно должно иметь соответствующие познания в области управления и содержания общего имущества многоквартирного дома.

Коллективным уполномоченным лицом может быть юридическое лицо (коммерческая, некоммерческая) организация, предприятие или не имеющее юридического статуса, как правило, состоящее из числа самих собственников помещений многоквартирного дома: совет собственников многоквартирного дома (домовой комитет).

Единоличное и коллективное уполномоченное лицо должно иметь полномочия, выраженные в доверенности, составленной в письменной форме.

Во избежание появления у уполномоченного лица корыстных целей, решение о создании коллективного уполномоченного лица является более оптимальным.

В целях оптимального решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме следует разработать и осуществить меры, направленные на предупреждение и пресечение действий, причиняющих

ущерб правам и законным интересам собственников помещений многоквартирного дома и граждан, проживающих в этом доме (актов хулиганства, вандализма, порчи общего имущества и т. п.), а в случае нарушения этих прав — способствовать их восстановлению и защите.

Основным преимуществом непосредственного способа управления является то, что каждый собственник несет персональную ответственность за оплату жилищных и коммунальных услуг.

К недостаткам непосредственного способа управления домом можно отнести:

а) слабый контроль за деятельностью исполнителей работ и услуг или его отсутствие, что приводит к тому, что оплата с собственников собирается, а работы (услуги) не оказываются или оказываются ненадлежащим образом, т.е. плохо, а как показывает практика, вернуть потом денежные средства от исполнителей трудно или практически невозможно;

б) слабую защищенность собственника перед ресурсо-снабжающими, жилищными и коммунальными организациями;

в) необходимость общих собраний собственников для принятия решения по любому вопросу, касающемуся общего имущества собственников помещений данного дома. И как часто показывает практика, чем больше дом, тем труднее на нем проводить общие собрания собственников;

г) информацию о правах каждый собственник предоставляет в соответствующий орган самостоятельно.

**При способе управления многоквартирным домом в виде товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива** или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее — иной специализированный потребительский кооператив) органами управления являются общее собрание и управление во главе с председателем управления. По сути, сами собственники управляют своим имуществом.

В разделе VI ЖК РФ содержатся положения регламентирующие деятельность товарищества

собственников жилья.

Положения, регламентирующие деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов, содержатся в разделе V ЖК РФ.

В данном случае сами собственники, в т.ч. в лице своих представителей, выбранных собственниками на общем собрании, решают, сколько им необходимо собрать денег и на что их потратить, контролируют работы и услуги, а оплачивать их могут только после их выполнения, а также выбирают ревизоров, которые контролируют расходование денежных средств, которые хранятся на расчетном счете ТСЖ (ЖСК, ЖК). Это является одним из преимуществ и гарантий того, что собранные деньги будут израсходованы благородумно и по назначению.

Кроме этого, к преимуществу такого способа управления можно отнести:

- а) коллективная защита прав и законных интересов собственников;
- б) возможность влияния на должников по оплате жилищных и коммунальных услуг;
- в) оперативное реагирование на различные ситуации в доме;
- г) и др.

Одним из основных недостатков, впрочем, как и при остальных способах управления, является безграмотность или недостаточная грамотность собственников при управлении многоквартирном доме.

Остальные недостатки, например, договорные отношения, внешние коммуникации и др. носят лишь временный характер и больше вызваны ненадлежащей работой в этом направлении исполнительных и контролирующих органов, поскольку в других регионах такие проблемы отсутствуют.

**При способе управления управляющая организация (компания)** у собственников остается право контролировать деятельность управляющей компании (УК), но пока это малоэффективно в силу отсутствия у собственников опыта и, как правило, приводит к излишним тратам собственников на управление, содержание и ремонт своего имущества. При этом денежные средства, которые уплачены на счет УК часто трудно вернуть, если работы (услуги) не производились или проводились ненадлежащим образом.

Основным преимуществом при таком способе

управления является то, что собственники передают функции управления стороннему лицу, тем самым освобождая себя от управления своим домом.

Основными недостатками такого способа управления также являются:

а) слабый контроль за деятельностью управляющей организации или его отсутствие, что приводит к тому, что оплата с собственников собирается, а работы (услуги) не оказываются или оказываются ненадлежащим образом или по завышенным ценам, а как показывает практика, вернуть потом денежные средства от исполнителей трудно или практически невозможно;

б) слабую защищенность собственника перед управляющей организацией;

в) УК само выступает в роли заказчика и исполнителя услуг и работ.

Таким образом, только непосредственное участие собственников помещений в управлении своим собственным имуществом посредством выбора из своего состава представителей – правление (домовой комитет, совет дома) либо иных уполномоченных, надежных, добросовестных, порядочных, квалифицированных специалистов, позволит эффективно и с минимальными затратами управлять, содержать и ремонтировать свое имущество.

Выбор способа управления зависит от того, сколько квартир в доме, насколько платежеспособны и дисциплинированы жители, какие управляющие организации есть на рынке жилищно-коммунальных услуг, какие отношения сложились с ресурсоснабжающими организациями, установлены ли общедомовые и поквартирные приборы учета и т.д.

### **Критерии (условные) выбора способа управления домом:**

<b>Способ управления</b>	<b>Непосредственное управление</b>	<b>ТСЖ, ЖК, иные ПК</b>	<b>Управляющие организации</b>
<b>Критерии дифференциации</b>			
Заключение договоров с организациями –	Договоры на коммунальные услуги заключаются	Заключаются ТСЖ, ЖК и иными ПК с орг-	Заключаются управляющими организациями

<b>Способ управления</b>	<b>Непосредственное управление</b>	<b>ТСЖ, ЖК, иные ПК</b>	<b>Управляющие организации</b>
<b>Критерии дифференциации</b>			
поставщиками ЖКУ	ются с каждым собственником помещения отдельно, в договорах на поставку жилищных услуг одной стороной договора выступают все собственники	анизациями – поставщиками ЖКУ	с поставщиками ЖКУ
Заключение договора управления многоквартирным домом	Заключения договора не требуется	Заключаются с собственником, каждым собственником, не являющимся членом ТСЖ (ЖСК, ЖК и иным ПК), с каждым собственником, если такое решение принято на общем собрании. Заключение договоров не обязательно, так как функции по управлению домом прописаны в Уставе ТСЖ и протоколе общего собрания собственников, на котором принято решение создать ТСЖ (ЖК, ПК).	Заключается с собственником отдельно
Обучение персонала	Может потребоваться, если собственники выберут	Имеет место, если в органы управления выбраны лица –	Не предполагается, так как управляющие компании рабо-

<b>Способ управления</b>	<b>Непосредственное управление</b>	<b>ТСЖ, ЖК, иные ПК</b>	<b>Управляющие организации</b>
<b>Критерии дифференциации</b>			
	из своего состава представителя по доверенности для ведения дел.	не профессионалы в области управления многоквартирным домом.	таят на професиональной основе.
Затраты на обучение персонала	Могут быть.	Могут быть.	Нет.
Затраты на управление домом, содержание штата управления	Нет.	Есть.	Есть.
Количество собственников в доме	До 4 (по аналогии с ранее действовавшим ФЗ «О товариществах собственников жилья»).	От 4 (условно).	От 4 (условно).
Защита прав и законных интересов собственников помещений в доме	Собственники помещений в доме сами осуществляют защиту своих прав и законных интересов лично, либо через представителей.	Если функция защиты прав и законных интересов собственников прописана в уставе ТСЖ, ЖК, ПК, то собственники могут обратиться непосредственно в ТСЖ, ЖК, ПК либо сами представляют интересы собственников, либо нанимают для этого спе-	Если функция защиты прав и законных интересов собственников помещений в доме прописана в уставе управле-ния, то, собственники могут обращаться за помощью непосредственно в управляющую компанию.

<b>Способ управления</b>	<b>Непосредственное управление</b>	<b>ТСЖ, ЖК, иные ПК</b>	<b>Управляющие организации</b>
<b>Критерии дифференциации</b>			
циалистов со стороны.			
Возможность снижения затрат собственников на содержание и обслуживание дома	Нет расходов на управление домом.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- оказание некоторых видов услуг собственными силами (дворники, сантехники, уборщицы);</li> <li>- содействие органов местного самоуправления в виде представления бюджетных средств на капитальный ремонт и обучение персонала (ст. 165 ЖК);</li> <li>- осуществление коммерческой деятельности (перечень видов деятельности – ст. 137 ЖК).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Выбор управляющей организации, предоставляющей услуги по ценам, удовлетворяющим интересы собственников помещений в доме.</li> </ul>

Собственники помещений в многоквартирном доме самостоятельно выбирают способ управления домом исходя из выбранных критериев в зависимости от конкретной ситуации.

### **Организация и проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме**

Организация и проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме

регламентирована ЖК РФ.

Однако в настоящее время не редко встречаются случаи, когда собрания проводятся с нарушениями требований действующего законодательства РФ.

Часто встречаются такие нарушения, как проведение собрания по инициативе управляющей организации, которая не является собственником помещения; принятие решений по вопросам, которые не были внесены в повестку дня и не были указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений; выполнение решений общего собрания собственников, в котором не было кворума и др.

Кроме этого, появилась такая деятельность, как рейдерство, т.е. захват полномочий на управление общим имуществом. Такие явления чаще всего присущи управляющим организациям и в отношении домов, управление которыми сулит получение больших доходов.

Однако, наряду с управляющими организациями, рейдерство начинает появляться и в домах управляемых самими собственниками (ТСЖ, ЖСК).

Захват управления управляющими организациями, как правило, происходит через проведение общего собрания, либо путем подписания договоров с собственниками, либо составлением протокола о том, что собственниками было принято соответствующее решение.

Захват управления в ТСЖ (ЖСК) может происходить путем проведения собраний или изготовления документов (протоколов) по результатам якобы проведенных собраний, заседаний правления, в которых говорится о смене правления и выборе нового председателя правления.

Как показывает практика, к сожалению, в настоящее время такие захваты, проведенные даже с грубейшими нарушениями норм действующего законодательства РФ, не гарантируют защиту собственников со стороны органов власти, поскольку часто выходят за рамки ее компетенции.

Поэтому единственным оперативным и эффективным способом борьбы с рейдерством является оперативное проведение нового собрания с отменой решений, которые привели к такому захвату управления в доме. Вместе с тем, собственникам необходимо объяснять последствия их необдуманных действий, благодаря которым, как правило, и происходит захват управления домом.

Кроме отмены решений, которые привели к захвату управления в доме, в случае, если в результате такого захвата управления были причинены убытки собственнику, можно обратиться в правоохранительные органы с заявлением о проверке деятельности лиц, которые организовали и провели такой захват, чаще всего используя доверчивость, равнодушие, безграмотность собственников в вопросах управления и содержания собственного имущества.

Если собственник выявил нарушения при проведении общего собрания собственников помещений и таким образом нарушены его права и (или) законные интересы, у него есть выбор: оставить все как есть; обжаловать решение в суде; организовать новое собрание.

Обжалование решения общего собрания собственником помещений в суде и проведение нового собрания являются трудоемким и время затратным мероприятием, поэтому очень важно, чтобы общее собрание собственников помещений прошло в соответствии с требованиями ЖК РФ.

Согласно статье 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом, к компетенции которого относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

5) другие вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Чтобы избежать ошибок при проведении общего собрания собственников помещений можно ознакомиться

ниже с тем, как и на основании каких документов проводится данное собрание.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений регламентирован статьей 45 ЖК РФ. Данная статья обязывает собственников помещений в многоквартирном доме ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в доме.

Таким образом, собственники должны принять решение, когда будет проходить собрание и как о нем будут уведомлены все собственники.

Для проведения общего собрания собственников помещений необходимо провести подготовку.

Провести проверку о том, за какие работы и услуги, как и куда были расходованы денежные средства собственников, которые собирались на управление, содержание и ремонт общего долевого имущества собственников помещений.

Проверка необходима для того, чтобы определить на какие цели были расходованы средства, сколько средств осталось или сколько средств собственники остались должны за выполненные работы (оказанные услуги).

После проведения проверки собственники должны определить на следующий год размер на управление, содержание и ремонт общего долевого имущества собственников помещений (смета, тариф и т.п.). При определении этого размера (сметы, тарифа) и должны быть учтены результаты проверки расходования денежных средств за прошлый год.

При необходимости провести собрание собственников помещений помимо годового собрания, можно провести внеочередное собрание. Инициировать внеочередное собрание может любой собственник помещения в данном доме.

Любое общее собрание собственников помещений, за исключением информационного, правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем

пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Пункт 4 статьи 45 ЖК РФ регламентирует обязанности собственника помещения, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Так собственник обязан сообщить другим собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

Порядок оповещения также указан в пункте 4 статьи 45 ЖК РФ. Данное сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме. Вместо направления по почте уведомление может быть вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Содержание сообщения (уведомления) должно соответствовать требованиям пункта 5 статьи 45 ЖК РФ, а именно, в нем должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном

собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Всю информацию, которая будет рассматриваться на общем собрании собственников помещений, лучше всего оформить в письменном виде, в нескольких экземплярах и в определенном месте и в определенное время предоставить для ознакомления всем собственникам, которые желают с ней ознакомиться.

Кроме этого, данная информация может быть предоставлена и в электронном виде, например, с помощью Интернета.

Для оптимальной организации проведения собрания собственник может привлечь как самих собственников, так и посторонних лиц, особенно, когда собрание проводится в жилом доме, где десятки, а то и сотни квартир.

При подготовке к собранию лучше всего заранее обговорить организационные вопросы, например, кто будет вести собрание, т.е. будет председателем собрания, кто будет фиксировать ход собрания, т.е. секретарь собрания, кто будет подсчитывать голоса, т.е. кого предложить в счетную комиссию.

Для облегчения подсчета голосов при принятии решения лучше всего, чтобы решения оформлялись в письменном виде. Это позволит более точно определить количество голосов и кто как проголосовал. Письменное голосование, помимо вышеуказанного, позволит в случае спора проверить результаты голосования.

При проведении общего собрания путем совместного присутствия собственников помещений (очное), необходимо определить место проведения собрания. Им может быть любое помещение, которое позволяет разместить собственников помещений.

При проведении общего собрания в форме заочного голосования, хотя это и не предусмотрено действующим законодательством РФ, для того, чтобы собственники лучше могли определиться с принятием решения по поставленным вопросам, можно провести информационное собрание.

На информационном собрании никакие решения не принимаются. На нем обсуждаются вопросы, которые вошли в повестку дня. На информационном собрании также можно обсудить, кто будет председателем собрания,

кто секретарем, а кто войдет в состав счетной комиссии. Если в повестке дня стоят вопросы, которые предполагают выбор персональных кандидатур, то необходимо обсудить персональный состав и, учитывая, что лицо может сделать самоотвод, необходимо заранее узнать его мнение по данному вопросу.

При проведении очного собрания необходимо определить регламент его проведения, т.е. сколько времени будет предоставлено для выступающих, для вопроса и для ответа. По необходимости можно определить время и на прения. Необходимо учитывать, что самым оптимальным считается проведения собрания в течение 1,5 – 2 часов. Если собрание затягивается, люди начинают уставать от участия в собрании и либо торопятся принять решения, не продумав до конца их последствия, либо покидают собрание, что может привести к тому, что не станет кворума и решения не будут приняты.

При проведении собрания в форме заочного голосования необходимо рассчитать срок его окончания так, чтобы у инициатора собрания, в случае не поступления письменных решений от всех собственников, осталось время встретиться с собственниками помещений и предложить им сдать свои письменные решения по вопросам, включенным в повестку дня.

При этом в пункте 3 статьи 47 ЖК РФ предусмотрены обязательные требования, которым должно отвечать решение собственника помещения по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании собственников помещений проводимого в форме заочного голосования.

Так, в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Для того чтобы максимальное количество вопросов важных для собственников помещений было разрешено на общем собрании, при подготовке общего собрания можно

проводить информационное собрание собственников и выяснить, какие вопросы в отношении общего долевого имущества интересуют собственников помещений.

Поскольку, согласно статье 46 ЖК РФ общее собрание вправе принимать решение только по вопросам, включенным в повестку дня, данный организационный момент имеет важное значение.

Согласно статье 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 – 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ. Решения по нижеуказанным вопросам принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме.

После проведения голосования необходимо оформить результат голосования. Согласно статье 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколом в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Следует обратить особое внимание на тот факт, что пунктом 2 статьи 46 ЖК РФ прямо предусмотрен запрет на то, что собственники помещений в доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня общего собрания.

Таким образом, любые предложения о внесении в

повестку дня каких-либо вопросов после сообщения собственникам об общем собрании с соответствующей повесткой дня не могут быть приняты, т.к. они противоречат требованиям пункта 2 статьи 46 ЖК РФ.

Результаты голосования, оформленные в виде протокола общего собрания собственников помещений должны быть размещены в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений (пункт 3 статьи 46 ЖК РФ).

Учитывая, что собственники принимают решения в отношении общего долевого имущества собственников помещений, собственниками которого являются много собственников, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенными к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

В целях защиты прав и законных интересов каждого собственника помещения МКД, ему, согласно пункта 6 статьи 46 ЖК РФ предоставлено право обжаловать в суде решение, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятное решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Если собственники хотят избежать проблем, которые вызваны решениями общих собраний, то лучше всего принять активное участие в подготовке и проведении таких собраний. Но предварительно провести информационное собрание, на котором подробно и всесторонне обсудить

вопросы, которые будут включены в повестку дня общего собрания.

Сегодня, как показывает практика, проще провести новое собрание и принять соответствующее решение, чем оспаривать в суде ранее принятые решения.

Основными причинами возникающих проблем при проведении общего собрания являются не знание порядка проведения таких собраний, отступление от норм права, которые регламентируют проведение общих собраний, а также равнодушие собственников помещений к принимаемым решениям по вопросам, поставленным на голосование.

Преодолеть вышеизложенные проблемы возможно только повысив уровень знаний у собственников и разъяснив им, что при равнодушном отношении к вопросам управления, содержания и ремонта своего собственного имущества они либо приведут это имущество в неудовлетворительное состояние, либо будут оплачивать за это в больших объемах, чем это необходимо.

## **Управление общим долевым имуществом**

### **Собственники помещений в многоквартирном доме могут установить для себя следующие правила:**

1. Никто, кроме их самих, не будет заботиться об их доме лучше, чем они сами.

2. Любая сторонняя организация (управляющая, обслуживающая, подрядная и т.п.) являются «наемными работниками», подрядчиками, а не «хозяевами», **и вправе только предлагать работы и услуги**, следовательно, воля собственника выше желания «наемника», подрядчика.

3. Какие работы делать на доме, за какую цену, кто и когда их будет делать, **какое оборудование приобретать и устанавливать**, должен решать собственник.

4. Любые действия сторонней организации на общем имуществе должны контролироваться собственниками.

5. Собственник оплачивает только надлежащим образом выполненную работу (оказанную услугу).

Эти правила лучше всего внести в условия договора, который утверждается общим собранием собственников, а также установить санкции для управляющей организации за их нарушение.

В соответствии со статьей 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Поэтому решения собственников должны быть направлены на достижение целей, указанных в статье 161 ЖК РФ.

Чтобы понимать, за что управляющая организация получает с собственников деньги «за управление», необходимо в договоре с управляющей организацией указать ее функции, обязанности и размер вознаграждения по каждой из них.

**Функции управления многоквартирным домом:**

1) ведение технической, финансовой и иной документации на находящиеся в управлении строения и объекты инфраструктуры, являющиеся общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома;

2) исследование состояния жилого дома, организация технических осмотров дома и других объектов;

3) составление и учет паспортов и актов готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;

4) организация выполнения работ по обслуживанию, текущему и капитальному ремонту с учетом состояния дома и объема финансовых средств для их осуществления;

5) заключение договоров с исполнителями жилищно-коммунальных услуг;

6) систематический контроль и оценка соответствия фактического качества обслуживания установленному нормативами и параметрам, предусмотренным в договоре;

7) применение штрафных санкций к организациям, предоставляющим услуги, в случае нарушения ими договорных обязательств;

8) ведение финансовых операций;

9) организация сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги от нанимателей;

10) взыскание в установленном порядке задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг;

11) разработка и реализация предложений по эффективному использованию нежилых помещений и земельного участка с целью привлечения дополнительных

финансовых ресурсов;

12) организация профилактического технического обслуживания и ремонтных работ, за счет которых снижается частота и степень сложности аварий и продлевается срок службы, как основных элементов, так и всего здания в целом;

13) организация уборки мест общего пользования, придомовой территории;

14) организация благоустройства придомовой территории;

15) организация сбора и вывоз бытовых отходов;

16) осуществление мероприятий по подготовке жилого дома и его инфраструктуры к сезонной эксплуатации;

17) организация устранения аварийных ситуаций в многоквартирном доме;

18) организация удовлетворения заявок жителей на устранение различных неисправностей;

19) организация эксплуатации и контроля за использованием общего имущества в многоквартирном доме;

20) учет и контроль качества и объемов предоставляемых коммунальных услуг и выполняемых работ;

21) реализация мероприятий ресурсосбережения;

22) систематический отчет с приложением подтверждающих документов, по необходимости, перед собственниками помещений многоквартирного дома;

23) регистрация граждан по месту пребывания или проживания;

24) другие функции, определяемые в соответствии с действующим законодательством, действующими нормами и правилами, предусмотренные уставом соответствующей организации либо договором.

Во исполнение целей управления многоквартирным домом собственникам помещений необходимо принимать на общем собрании многоквартирного дома решения по вопросам касающимся общего долевого имущества и др.

Наиболее важными вопросами являются:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

2) принятие решений о пределах использования

земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

4) выбор способа управления многоквартирным домом.

Необходимо обратить внимание, что решения по вопросам 1, 2 и 3 принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Остальные вопросы решаются простым большинством голосов собственников присутствующих на собрании. Само собрание имеет кворум, т.е. правомочно принимать решения, если на нем присутствует большинство собственников.

При этом следует помнить, что согласно статье 47 ЖК РФ, принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

Кроме вышеперечисленных вопросов собственникам необходимо определить состав общего имущества с указанием на их границы (внешние и внутренние), установить размер содержания жилого помещения (смету на год), утверждать условия договоров с подрядчиками при непосредственном способе управления и при способе – управляющая организация.

Собрание также правомочно решать вопросы, которые не урегулированы или недостаточно урегулированы действующим законодательством РФ. Например, правоотношения с собственниками нежилых помещений.

На общем собрании собственники могут утвердить Положение о Совете дома (домовом комитете), где будут прописаны полномочия (права) и обязанности этого Совета.

Высшим органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, независимо от способа управления домом.

## **Договорные связи**

### **1. Непосредственное управление**

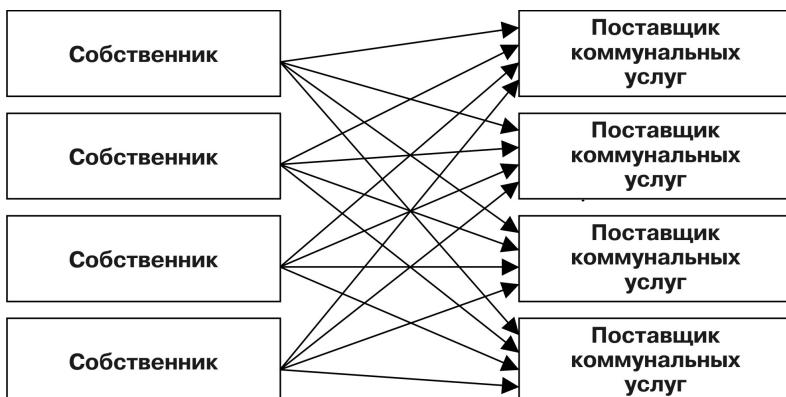
При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками, возможны следующие варианты отношений со сторонними организациями, предоставляющими жилищные и коммунальные услуги (рис. 1):

Договоры на поставку коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление) заключаются с каждым собственником помещения в доме от своего имени.

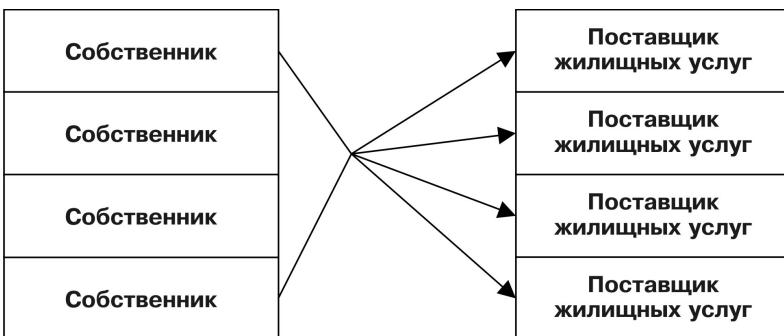
Договоры оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме заключаются со всеми или с большинством собственников помещений в доме. При этом, все или большинство собственников выступают в качестве одной стороны в договоре.

В интересах всех собственников по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в отношениях с третьими лицами может действовать один из собственников по доверенности от остальных собственников помещений в доме.

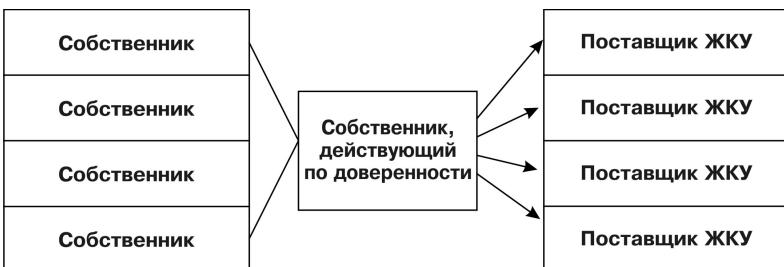
**Рис. 1. Заключение договоров на коммунальные услуги с каждым собственником помещения в доме**



**Заключение договоров на жилищные услуги, одной из сторон в которых являются все собственники помещений в доме**



**Заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги от имени всех собственников помещений в доме одним из собственников, действующим по доверенности**



**2. Управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, потребительским кооперативом**

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом, другими потребительскими кооперативами), указанные юридические лица вправе заключать в соответствии с законодательством РФ договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие

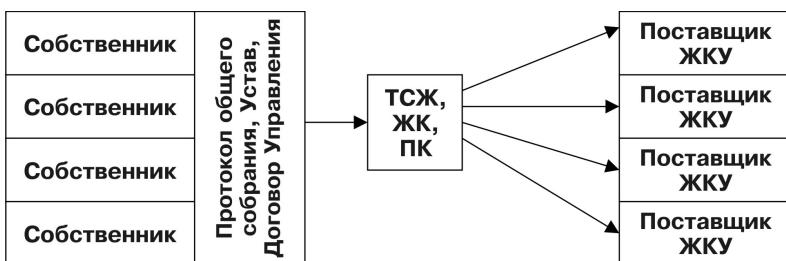
договоры в интересах собственников помещений в доме.

Таким образом, существует две схемы договорных взаимоотношений между собственниками помещений в многоквартирном доме и организациями-поставщиками жилищно-коммунальных услуг при способе управления домом посредством ТСЖ, ЖК, ПК (рис. 2):

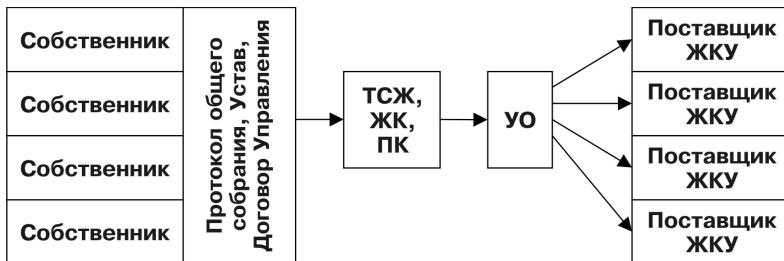
Собственники помещений в многоквартирном доме делегируют право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг товариществу собственников жилья (ЖК, ПК). Делегирование функций на заключение договоров может быть закреплено в решении общего собрания собственников, в уставе ТСЖ, ЖК, ПК, в договоре управления.

Собственники помещений в многоквартирном доме делегируют право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг товариществу собственников жилья (ЖК, ПК), а товарищество собственников жилья (ЖК, ПК) в свою очередь заключает договор управления с управляющей организацией, которая осуществляет поиск поставщиков услуг и заключает с ними договоры от имени товарищества собственников жилья (ЖК, ПК).

**Рис. 2. Заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги ТСЖ, ЖК, ПК от имени всех собственников помещений в доме**



## **Заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги управляющей организацией от имени ТСЖ, ЖК, ПК**



### **3. Управление управляющими организациями**

При выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией, собственники помещений в многоквартирном доме заключают с выбранным управляющим договоры управления, в которых должно быть указано:

состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

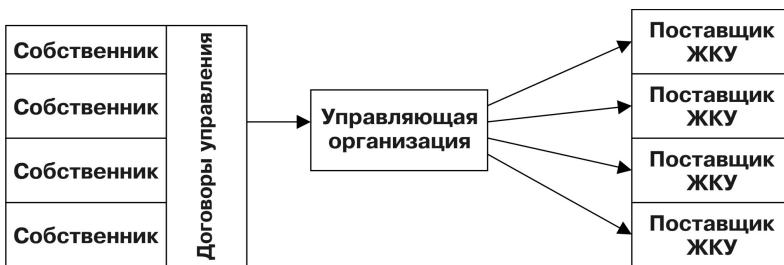
Договор управления, заключаемый с управляющей организацией по всем своим признакам, подпадает под признаки договора оказания возмездных услуг, предусмотренного гражданским законодательством РФ.

В соответствии со ст. 780 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором возмездного оказания услуг, исполнитель (Управляющая организация) обязан оказать услуги лично. То есть, управляющая организация либо

сама оказывает часть жилищно-коммунальных услуг по договору управления многоквартирным домом, либо является посредником между собственниками помещений в доме и поставщиками жилищно-коммунальных услуг.

Договоры с организациями – поставщиками жилищно-коммунальных услуг заключаются управляющей организацией с поставщиками от имени собственников помещений в доме (рис. 3).

**Рис. 3. Заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги управляющей организацией от имени всех собственников помещений в доме**



Таким образом, существующее жилищное законодательство в целом достаточно полно отражает реалии сложившихся отношений в области управления многоквартирными жилыми домами, предоставляет собственникам возможность выбрать наиболее удобный способ управления недвижимостью как инструмент реализации права распоряжения своей собственностью.

### **Содержание жилья (жилищные услуги)**

См. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Содержание жилья относится к так называемой жилищной услуге. Понятие «жилищная услуга» больше является общепринятым среди населения. Чтобы понять, о чём идет речь, когда разговор заходит о жилищной услуге, необходимо определить, что понимает законодательство под данным понятием.

Согласно ЖК РФ собственники помещений многоквартирного дома, далее МКД, должны выполнять следующие функции на МКД:

- управление общим долевым имуществом собственников помещений МКД;
- содержание общего долевого имущества собственников помещений МКД;
- контроль за управлением и содержанием общего долевого имущества собственников помещений МКД.

Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверженного Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года N 491) в понятие содержание, иногда эту функцию еще называют обслуживанием, входит текущий и капитальный ремонт общего долевого имущества собственников помещений МКД.

**Содержание жилья** включает в себя обслуживание, ремонты и другую деятельность, направленную на сохранность и создание необходимых условий по проживанию и пользованию жилыми домами, придомовыми земельными участками и расположенными на них элементами благоустройства и озеленения.

**Обслуживание** – выполнение работ (оказание услуг) по поддержанию надлежащего технического и санитарного состояния имущества.

Ремонты – работы по восстановлению и улучшению состояния имущества.

**Текущий ремонт**, который согласно пункту 18 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании общего решения собственников, включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

**Капитальный ремонт** – это проводимое на основании общего решения собственников помещений (пункт 21 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме) комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей

жилого дома, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилого дома с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

Для оптимального определения размера оплаты за управление, содержание, в том числе ремонт общего долевого имущества, контроля за управлением и его содержанием, собственники должны совершить ряд действий.

Чтобы определиться, чем будут управлять собственники, что именно необходимо содержать и контролировать, необходимо определить состав общего долевого имущества собственников помещений МКД. Для этого необходимо провести общее собрание. Согласно пункта 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждено Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года N 491) вопрос определения состава общего имущества относится к компетенции собственников помещений МКД.

В состав общего имущества, согласно пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме может быть включено:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты,

несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции;

г) ограждающие ненесущие конструкции много квартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в много квартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного много квартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Согласно пунктов 5, 6 и 7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме в состав общего имущества включаются:

– внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутридомовой разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

– внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого

оборудования, расположенного на этих сетях.

— внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

При определении границ общего имущества лучше всего руководствоваться пунктами 5-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. При этом пункты 5-7 указывают на внутренние границы, то есть границы между общим имуществом, которое может быть как индивидуальным, т.е. принадлежать одному собственнику жилого помещения, так и совместным или долевым, в зависимости от состава собственников конкретного помещения.

В пунктах 8 и 9 указаны внешние границы общего долевого имущества.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных

услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

При установлении границ необходимо четко и точно оговорить, что относится к индивидуальной собственности, а что к общей, например, границей внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения является вентиль, который относится с общему или индивидуальному имуществу.

Таким образом, если вентиль будет общим имуществом, и он выйдет из строя, а в результате этого будет нанесен ущерб, например, затопление, то возмещать ущерб будет управляющая организация, если вентиль будет индивидуальной собственностью, то возмещение ущерба будет возложено на конкретного собственника.

Установление границ позволит собственникам отказаться от содержания десятков, а то и сотен метров коммуникаций, которые расположены за пределами многоквартирного дома, что в свою очередь поможет собственникам помещений существенно сократить свои затраты на содержание общего долевого имущества и оплату коммунальных услуг в части потерь.

После того, как собственники определили состав общего имущества и установили его границы, необходимо определиться с тем, какие работы и услуги понадобятся для содержания (обслуживания) и ремонта этого имущества.

Для решения данного вопроса необходимо обследовать общее долевое имущество, составить дефектную ведомость, куда включить работы и услуги по содержанию, в т.ч. ремонту этого имущества. После составления дефектной ведомости, выявленные работы и услуги необходимо оценить (составить смету).

Если собственники не определят объем работ и их стоимость самостоятельно, они рискуют переплатить за услуги и работы по содержанию своего общего долевого имущества.

Вопрос содержания общего имущества и порядок его осуществления регламентируется пунктами 11-14 Правил содержания общего имущества.

К содержанию общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома относится:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 Правил содержания общего имущества ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

Результаты осмотра лучше всего заносить в соответствующий журнал, что позволит контролировать сам факт оказания услуги и своевременно принимать меры по устранению выявленных дефектов на общем долевом имуществе собственников помещений;

б) освещение помещений общего пользования.

При этом оплата за электроэнергию, расходуемую на это освещение является коммунальной услугой и выставляется самостоятельно;

в) обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз твердых и жидкых бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах «а» — «д» пункта 2 Правил содержания общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

Согласно пункту 12 Правил содержания общего имущества действия по содержанию и ремонту общего имущества собственники помещений вправе самостоятельно совершать или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (далее соответственно — услуги, работы) с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

Пункт 13 Правил содержания общего имущества указывает, что осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее — ответственные лица) или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом — лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

В соответствии с пунктом 14 Правил содержания общего имущества результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (далее — акт осмотра).

Более подробно вопросы содержания и ремонта

общего имущества регламентированы в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда (утверждены Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года N 170).

При определении вопроса о размере оплаты текущего и (или) капитального ремонта необходимо провести общее собрание, т.к. данные виды работ, согласно пунктов 18 и 21 Правил содержания общего имущества проводятся по решению общего собрания собственников помещений. Целью проведения ремонтов является:

- а) текущий ремонт (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов);
- б) капитальный ремонт (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

Определив состав, границы, виды работ и услуг на общем долевом имуществе, необходимо их оценить (составить смету).

Таким образом, размер на содержание и ремонт общего долевого имущества устанавливается самими собственниками с учетом вышеизложенного, а не управляющей организацией (компанией).

В зависимости от способа управления собственники определяют и стоимость услуг по управлению общим долевым имуществом собственников помещений МКД. Для решения этого вопроса необходимо определить виды услуг и лиц, которые их будут осуществлять.

При непосредственном способе управления, где фактически все вопросы решаются общим собранием, такие затраты могут вообще отсутствовать либо быть минимальными, например, на вознаграждение управляющего органа (управляющий, домовой комитет, совет дома, совет собственников и т.п.).

При способе управления управляющей организацией виды услуг и их стоимость лучше всего оговорить в договоре. В договоре же необходимо указать и ответственность (санкции) в случае, если эти услуги будут оказаны ненадлежащим образом, либо вообще не оказаны.

Вместо указания расценок на конкретные виды услуг по управлению, можно установить определенный размер или процент от суммы, например, от суммы начислений на содержание (обслуживание) общего долевого имущества. Одновременно с этим необходимо установить порядок уменьшения оплаты за управление, если услуга оказана

ненадлежащим образом, в т.ч. штрафные санкции.

Оплата услуг по управлению должна покрывать расходы на выполнение этих функций. К таким расходам относится: вознаграждение управляющего, бухгалтера, юриста, специалистов, необходимых для выполнения вышеуказанных функций. Кроме вознаграждения необходимо учесть и иные затраты, такие, например, как канцелярские расходы, оплата услуг связи и др.

Составив смету на управление, содержание и ремонт общего имущества собственников помещений, разделив полученную сумму на площадь помещений, находящихся в собственности и на количество месяцев, (как правило, это двенадцать), получаем тариф, в рублях, на один квадратный метр в месяц.

Если тариф большой, то необходимо решить вопрос о том, от каких работ и (или) услуг собственники могут отказаться полностью или частично.

При способе управления – товарищество собственников жилья (ТСЖ), размер на управление, содержание и ремонт общего имущества устанавливается аналогично, как и при способе – управляющая организация. Однако в данном случае размер может быть уменьшен на процент прибыли, который закладывается в смету при способе управления – управляющей организацией. Также следует учесть, что при способе управления ТСЖ, стоимость услуг и работ вероятнее всего может быть ниже, так как собственники, являющиеся органом управления ТСЖ, заинтересованы в том, чтобы получить как можно больше качественных услуг и работ по более низкой цене и разницу оставить на общем счете, в то время как управляющая организация может не иметь такого интереса, либо разница может остаться у управляющей организации и реальной экономии у собственников не будет.

При выборе подрядчика на управление, содержание, в т.ч. ремонт общего долевого имущества, собственники помещений могут провести конкурс. То лицо, которое предложит наиболее выгодные для собственников условия, может считаться победителем в конкурсе и с ним заключается договор на соответствующие виды работ (услуг).

Собственникам остается лишь контролировать выполнение работ (услуг) либо непосредственно самим, либо через уполномоченных лиц.

## **Перерасчет за содержание жилья (жилищные услуги)**

См. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 «Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»

В случае если содержание, в т.ч. ремонт общего долевого имущества собственников помещений не проводится, либо проводится ненадлежащим образом, собственники помещений имеют право на перерасчет. В настоящее время перерасчет регулируется Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (см. постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491), далее – Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы (далее – ответственные лица), обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (пункт 6).

Собственники помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к ответственному лицу, а наниматели жилых помещений, занимаемых по

договору социального найма или договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (далее – наниматель), – к наймодателю. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией наниматели вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к соответствующей управляющей организации (пункт 7).

Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено.

Лицо, которому в соответствии с пунктом 7 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения направлено в письменной форме или сделано устно заявление, обязано в течение 2 рабочих дней с даты его получения направить соответственно собственнику помещения или нанимателю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

При личном обращении на экземпляре заявления собственника помещения или нанимателя жилого помещения делается отметка о дате его приема и регистрационном номере.

В случаях, указанных в пункте 6 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по формуле:

$$\text{Дельта } P = \frac{P_y}{N_m} \times N_d, \text{ где:}$$

Дельта  $P$  – размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

$P_y$  – стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт

жилого помещения (рублей);

$N_m$  – количество календарных дней в месяце;

$N_d$  – количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией стоимость отдельных услуг или работ ( $P_u$ ), входящих в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включаемых в плату за содержание и ремонт жилого помещения, установленную для нанимателей уполномоченным органом местного самоуправления, отражается в смете, направляемой управляющей организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, в котором находятся жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда, в течение 10 рабочих дней после установления для нанимателей размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (пункт 11).

Для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленной для нанимателей, управляющая организация использует сведения о стоимости отдельных услуг или работ ( $P_u$ ), содержащиеся в смете, направленной уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с пунктом 11 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо при непосредственном его управлении собственниками помещений изменение размера платы нанимателей осуществляется наймодателем в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия

обстоятельств непреодолимой силы.

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Ниже, в таблице приведены предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования. Данные взяты из Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170). Эти сроки лучше всего оговорить в договоре, оформив это отдельным приложением.

**Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования.**

Извлечение из Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170).

Вид неисправности	Предельный срок выполнения ремонта
<b>Кровля</b>	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
<b>Стены</b>	

<b>Вид неисправности</b>	<b>Предельный срок выполнения ремонта</b>
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.
<b>Оконные и дверные заполнения</b>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен:	
в зимнее время	1 сут.
в летнее время	3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
<b>Внутренняя и наружная отделка</b>	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
<b>Полы</b>	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
<b>Печи</b>	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут. (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
<b>Санитарно-техническое оборудование</b>	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснаб-	Немедленно

<b>Вид неисправности</b>	<b>Предельный срок выполнения ремонта</b>
жения, центрального отопления, газооборудования	
Неисправности мусоропроводов	1 сут.
<b>Электрооборудование</b>	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового кабелей на воде электрооборудования	При наличии переключателей в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч.
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутри домовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут.
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 ч.
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
<b>Лифт</b>	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.
Примечание: сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов	

## **Коммунальные услуги**

См. Постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 307 «Правила предоставления коммунальных услуг гражданам»

Согласно пункту 4 статьи 154 ЖК РФ к коммунальным услугам относится: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах); отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Само понятие «коммунальные услуги», как и иные понятия, которые относятся к правоотношениям в сфере предоставления коммунальных услуг гражданам, определены в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам (утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307). Данные Правила могут быть изменены или заменены, но пока они действуют, будем руководствоваться ими.

Чтобы лучше разобраться с этой темой рассмотрим несколько понятий, используемых в данном разделе.

**«коммунальные услуги»** — деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях

**«исполнитель»** — юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений — иная организация, производящая или

приобретающая коммунальные ресурсы;

**«потребитель»** — гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

**«управляющая организация»** — юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом;

**«ресурсоснабжающая организация»** — юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов;

**«коммунальные услуги надлежащего качества»** — коммунальные услуги, отвечающие требованиям Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, санитарным и техническим требованиям к режиму, объему и качеству предоставления коммунальных услуг, иным требованиям законодательства РФ, а также договора, заключаемого исполнителем в соответствии с законодательством РФ и содержащего условия предоставления коммунальных услуг.

Коммунальные услуги должны соответствовать требованиям, в том числе, указанным в разделе II Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

При предоставлении коммунальных услуг должны быть обеспечены:

бесперебойная подача в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю;

бесперебойное отведение из жилого помещения бытовых стоков;

бесперебойное отопление жилого помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.

При предоставлении коммунальных услуг перерывы для проведения ремонтных и профилактических работ, а также работ по подключению новых потребителей допускаются после предварительного уведомления (в письменной форме) потребителя в установленном Правилами предоставления коммунальных услуг

гражданам. Продолжительность указанных перерывов устанавливается в соответствии с этими Правилами и иными требованиями законодательства РФ. Допускаются также перерывы в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями.

Особое внимание следует обратить на тот факт, что ресурсоснабжающие организации часто либо не уведомляют потребителей надлежащим образом, либо не соблюдают установленные сроки перерывов.

Условия определения даты начала и (или) окончания отопительного периода, а также дата начала и (или) окончания отопительного периода устанавливаются собственниками помещений в многоквартирном доме или собственниками жилых домов самостоятельно при наличии в таких домах автономной системы отопления и согласуются с исполнителем.

Если собственники помещений в многоквартирном доме или собственники жилых домов не установили условия определения даты начала и (или) окончания отопительного периода или дату начала и (или) окончания отопительного периода, а также если тепловая энергия для нужд отопления помещений подается по сети централизованного теплоснабжения, то исполнитель начинает и заканчивает отопительный период в сроки, установленные уполномоченным органом. При этом начало отопительного периода устанавливается при среднесуточной температуре наружного воздуха ниже +8 град. С, а конец отопительного периода — при среднесуточной температуре наружного воздуха выше +8 град. С в течение 5 суток подряд. Отопительный период должен начинаться или заканчиваться со дня, следующего за последним днем указанного периода.

Обязанность обеспечить готовность к предоставлению коммунальных услуг внутриквартирных инженерных систем, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме (далее — внутридомовое оборудование) и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, возлагается на собственников помещений в многоквартирном доме,

собственников жилых домов, а также на привлекаемых ими исполнителей и иных лиц в соответствии с договором.

При этом необходимо контролировать данные работы, чтобы они были «выполнены» не только «на бумаге», но и фактически.

Если предоставляемые коммунальные услуги не соответствуют вышеуказанным требованиям, то потребители имеют право на перерасчет. Чтобы реализовать данное право необходимо совершить действия, которые регламентированы разделом VIII Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

В случае непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем (далее — аварийно-диспетчерская служба).

Сообщение о непредоставлении коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации в аварийно-диспетчерской службе. При сообщении в письменной форме необходимо сделать копию сообщения, на которой исполнитель ставит отметку о входящем номере, дате приема и лице, которое приняло сообщение (заявление). При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес проживания, а также вид непредоставленной коммунальной услуги или предоставленной коммунальной услуги ненадлежащего качества. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем заявку (фамилию, имя и отчество), регистрационный номер заявки и время ее приема.

Если у потребителя есть сомнения в том, что его заявка принята надлежащим образом, то необходимо спросить регистрационный номер заявки и потом можно проверить это по соответствующему журналу.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы известны причины непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, он обязан немедленно

сообщить об этом потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации заявок. Эта отметка является основанием для признания исполнителем факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы не известны причины непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, он обязан согласовать с потребителем точное время и дату установления факта непредоставления коммунальных услуг или проверки качества предоставления коммунальных услуг. По результатам проверки составляется акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается потребителем (или его представителем) и исполнителем (или его представителем) (пункт 67).

Если потребитель (или его представитель) и исполнитель (или его представитель) не пришли к единому решению относительно качества предоставления коммунальных услуг, то ими определяются новое время и дата оценки качества предоставления коммунальных услуг, на которую приглашается представитель государственной жилищной инспекции и представитель общественного объединения потребителей. По результатам повторной оценки качества предоставления коммунальных услуг составляется акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается потребителем (или его представителем) и исполнителем (или его представителем). Наряду с указанными лицами акт может быть подписан представителем государственной жилищной инспекции и представителем общественного объединения потребителей (пункт 68).

Если ни исполнитель, ни государственная жилищная инспекция не явились для составления акта, то акт можно составить, пригласив независимых людей, которые в случае спора смогут подтвердить в качестве свидетелей факт отсутствия или ненадлежащего оказания коммунальной услуги.

В акте о непредоставлении коммунальных услуг или

предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества указываются нарушения параметров качества, время и дата начала непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (пункт 69).

Датой начала непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества считается:

а) время подачи потребителем в аварийно-диспетчерскую службу заявки о факте непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

б) время, указанное в акте, составленном исполнителем в порядке, определенном пунктами 67 – 69 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, – в случае выявления исполнителем факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

в) время начала предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, зафиксированное коллективным (общедомовым), общим (квартирным) или индивидуальным приборами учета, – в случае фиксации предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества приборами учета.

Акт о непредоставлении коммунальных услуг, или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за коммунальные услуги, а также для уплаты исполнителем неустойки за нарушение своих обязательств в размере, установленном федеральными законами и договором.

В случае причинения исполнителем или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу потребителя или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме исполнитель (или его представитель) и потребитель (или его представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен исполнителем и подписан его уполномоченным представителем не позднее 12 часов с момента обращения потребителя в аварийно-диспетчерскую службу. В случае невозможности

подписания акта потребителем (или его представителем) он должен быть подписан двумя очевидцами.

Акт о непредоставлении коммунальных услуг, или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, или акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу потребителя или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме составляется в 2 экземплярах, один из которых передается потребителю (или его представителю), второй — остается у исполнителя.

Период предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества считается оконченным:

- а) со дня подписания потребителем (или его представителем) акта об устранении недостатков предоставления коммунальных услуг, оформленного в порядке, определенном пунктами 67 – 69 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам;
- б) с момента возобновления предоставления коммунальных услуг надлежащего качества, зафиксированного соответствующим прибором учета.

Согласно пункта 77 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, потребитель вправе потребовать от исполнителя уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества потребитель вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) в предусмотренных договором следующих случаях:

- а) если суммарное время перерывов в предоставлении коммунальных услуг за расчетный период превышает допустимые перерывы в предоставлении коммунальных услуг, установленные в приложении N 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам;
- б) если давление холодной или горячей воды, а также температура горячей воды в точке разбора не отвечают требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;
- в) если давление сетевого газа в жилом помещении не соответствует требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;
- г) если параметры напряжения и частоты в

электрической сети в жилом помещении не отвечают требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

д) если температура воздуха в жилом помещении в многоквартирном доме (в том числе в отдельной комнате в квартире) или в жилом доме ниже значений, установленных законодательством Российской Федерации, более чем на величину допустимого отклонения температуры и если давление во внутридомовой системе отопления меньше значения, указанного в приложении N 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам. Если иное не установлено договором, потребитель вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) за некачественное отопление в случае проведения потребителем мероприятий по подготовке жилого помещения к эксплуатации в осенне-зимний период;

е) если в аварийно-диспетчерской службе отсутствует регистрация сообщения потребителя о нарушении качества предоставления коммунальных услуг или их непредоставлении;

ж) потребитель вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) в других случаях, предусмотренных договором.

В то же время, согласно пункту 76 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам исполнитель несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя, а также лицам, совместно проживающим с ним, вследствие непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества независимо от его вины.

Исполнитель освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя или действия (бездействие) исполнителя, включая отсутствие у исполнителя необходимых денежных средств.

В настоящее время энергосбытовые организации

часто прекращают предоставление коммунальных ресурсов, что автоматически влечет прекращение предоставления коммунальных услуг.

Данные действия часто носят противоправный характер. Чтобы потребители могли защищать свои права, в разделе X Правил предоставления коммунальных услуг гражданам указаны нормы права, регулирующие приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг.

Исполнитель вправе без предварительного уведомления потребителя приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения. (пункт 79).

Исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через один месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутриквартирных инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения потребителя к внутриквартирным инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных

органов;

д) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутриквартирных инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутриквартирных инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает потребитель, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта РФ или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутриквартирных инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям (пункт 80).

Если иное не предусмотрено федеральными законами, указами Президента РФ и постановлениями Правительства РФ, исполнитель при наличии вины потребителя вправе после предупреждения (в письменной форме) приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг в случае, указанном в подпункте «а» пункта 80 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, в следующем порядке:

а) исполнитель направляет (в письменной форме) потребителю уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления предоставление ему коммунальных услуг может быть приостановлено и (или) ограничено. Перечень этих услуг прилагается к уведомлению, которое доводится до сведения потребителя путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения) по указанному им почтовому адресу;

б) при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока исполнитель вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении коммунальных услуг с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя;

в) в случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении 1 месяца со дня введения ограничения предоставления коммунальных услуг

исполнитель имеет право приостановить предоставление коммунальных услуг, за исключением отопления, холодного водоснабжения и водоотведения.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней с момента устранения причин, указанных в пунктах 79 и 80 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, в том числе с момента полного погашения потребителем задолженности.

При ограничении предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) исполнитель вправе временно уменьшить объемы (количество) подачи потребителю отдельных коммунальных ресурсов и (или) ввести режимное предоставление коммунальных услуг.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением договора.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) потребителям, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством РФ и договором, не допускается.

Действия по приостановлению или ограничению предоставления коммунальных услуг (либо подаче коммунальных ресурсов) не должны приводить:

а) к повреждению общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, нарушению прав и интересов граждан, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме;

б) к нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан.

В случае, если потребитель отсутствовал и соответственно не потреблял коммунальные услуги, Правила предоставления коммунальных услуг гражданам предусматривают в разделе VI порядок перерасчета платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении.

При временном отсутствии потребителя в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд осуществляется перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и газоснабжение (пункт 54).

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги, указанные в пункте 54 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, осуществляется при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг.

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней на основании письменного заявления потребителя, поданного в течение месяца после окончания периода временного отсутствия потребителя. Результаты перерасчета размера платы отражаются в платежном документе, представляемом в порядке, указанном в пункте 36 Правила предоставления коммунальных услуг гражданам (если размер платы за коммунальные услуги, вносимый нанимателем жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, меньше, чем размер платы, установленный договором управления многоквартирным домом, оставшаяся часть платы вносится наймодателем в согласованном с управляющей организацией порядке).

К заявлению прилагаются документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя и (или) проживающих совместно с ним лиц по месту постоянного жительства. Документом, подтверждающим временное отсутствие потребителя, могут являться:

а) копия командировочного удостоверения или справка о командировке, заверенные по месту работы;

б) справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении;

в) проездные билеты, оформленные на имя потребителя (в случае если имя потребителя указывается в данных документах в соответствии с правилами их оформления), или их копии;

г) счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их копии;

д) справка органа внутренних дел о временной регистрации потребителя по месту его временного

пребывания;

е) справка организации, осуществляющей охрану жилого помещения, в котором потребитель временно отсутствовал;

ж) иные документы, подтверждающие временное отсутствие потребителя.

Исполнитель вправе снимать копии предъявляемых потребителем документов и проверять их подлинность, полноту и достоверность содержащихся в них сведений, в том числе путем направления официальных запросов в выдавшие их органы и организации.

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству дней временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выбытия с места его постоянного жительства и день прибытия на это место.

Перерасчет размера платы за водоотведение осуществляется в случае перерасчета размера платы за холодное водоснабжение и (или) горячее водоснабжение.

Чтобы потребитель мог грамотно предъявить требования к исполнителю, потребителю необходимо знать, какие обязанности законодатель возложил на исполнителя коммунальных услуг. Данные обязанности указаны в разделе IV Правил предоставления коммунальных услуг гражданам. Согласно данного раздела исполнитель обязан:

а) предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах;

б) предоставлять потребителю коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу, в соответствии с требованиями законодательства РФ, настоящими Правилами и договором;

в) заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям;

г) самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю;

д) устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством РФ и договором;

е) при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию потребителя в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить потребителю указанный журнал;

ж) производить в установленном разделом VII Правил предоставления коммунальных услуг гражданам уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность;

з) вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) потребителей на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения;

и) в течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять потребителю извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа;

к) при поступлении жалобы (заявления, требования, претензии) от потребителя об обнаружении запаха газа в жилых или нежилых помещениях, а также на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы, в случае обнаружения утечки газа — обеспечить безопасность потребителя и ликвидацию обнаруженной утечки;

л) информировать потребителя в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения — немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;

м) информировать потребителя о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

н) по требованию потребителя направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;

о) не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с потребителем время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются:

предполагаемые дата и время проведения работ;

номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;

вид работ, который будет проводиться;

сроки проведения работ;

должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

п) предоставить потребителю следующую информацию об исполнителе:

наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, фамилия, имя и отчество руководителя, а для индивидуального предпринимателя — дополнительно сведения о государственной регистрации и наименование зарегистрировавшего его органа (указываются в договоре, а также размещаются на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных вблизи жилых домов);

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб (указываются в договоре, а также размещаются на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных вблизи жилых домов);

размеры тарифов на коммунальные услуги, надбавок к

тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы (размещаются на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных вблизи жилых домов);

порядок и форма оплаты коммунальных услуг (указываются в договоре, а также размещаются на доске объявлений в помещении исполнителя в месте, доступном для всех посетителей);

параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством РФ, а также информация о Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам (указываются в договоре, а также размещаются на доске объявлений в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей);

сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд (указываются в договоре);

наименования, адреса и телефоны федеральных органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), органов исполнительной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил предоставления коммунальных услуг гражданам;

р) производить по требованию потребителя сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства РФ, Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам и договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней);

с) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ и договором.

Таким образом, законодательство РФ предоставляет

гражданам нормы права, позволяющие защищать свои права и законные интересы в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг.

**Условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность**

*Приложение к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам утв. Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г. (с изменениями от 21 июля 2008 г.)*

<b>Требования к качеству коммунальных услуг</b>	<b>Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества</b>	<b>Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества</b>
<b>I. Холодное водоснабжение</b>		
1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды разового ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, — с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды разового ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, — с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
2. Постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и прави-	отклонение состава и свойств холодной воды от санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг недлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги недлежащего качества
лам	день предоставления коммунальной услуги недлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)	
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: в много квартирных домах и жилых домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см. у водоразборных колонок — не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги недлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

## II. Горячее водоснабжение

4. Бесперебойное допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа единовременно, а при аварии на тупиковой магистрали- 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ в соответ-	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимый период перерыва подачи воды, размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов
---	---

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг недлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги недлежащего качества
	стии с пунктом 10 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам	потребления коммунальных услуг, — с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
5. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: не менее 60°C — для открытых систем централизованного теплоснабжения; не менее 50°C — для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75°C — для любых систем тепло-снабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5°C; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3°C	за каждые 3°C снижение температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1 процента за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; при снижении температуры горячей воды ниже 40°C оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги недлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: при давлении, отличающемся от

<b>Требования к качеству коммунальных услуг</b>	<b>Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг недлежащего качества</b>	<b>Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги недлежащего качества</b>
кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)	установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги недлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)	

### **III. Водоотведение**

8. Бесперебойное допустимая продолжительность круглосуточное водоотведение в течение года: не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа единовременно (в том числе при аварии) за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, — с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам

### **IV. Электроснабжение**

9. Бесперебойное допустимая продолжительность круглосуточное электроснабжение\*: 2 часа — при наличии за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электро-

<b>Требования к качеству коммунальных услуг</b>	<b>Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг недлежащего качества</b>	<b>Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества</b>
года	двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа — при наличии одного источника питания	снабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, — с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
10. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, — с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
<b>V. Газоснабжение</b>		
11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг недлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги недлежащего качества
ние в течение года		перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, — с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
12. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и требованиям обязательных требований не допускается	отклонение свойств и давления подаваемого газа от федеральных стандартов и иных обязательных	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги недлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
13. Давление сетевого газа от 0,0012 МПа до 0,003 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,0005 МПа не допускается	за каждый час периода снабжения газом (суммарно за расчетный период) при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от установленного более чем на

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг недлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги недлежащего качества
	25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги недлежащего качества (независимо от показаний приборов)	

## VI. Отопление

14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов единовременно — при температуре воздуха в жилых помещениях от 12°C до нормативной; не более 8 часов единовременно — при температуре воздуха в жилых помещениях от 10°C до 12°C не более 4 часов единовременно; — при температуре воздуха в жилых помещениях от 8°C до 10°C	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, — с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
15. Обеспечение температуры воздуха**: в жилых комнатах — ниже +18°C (в угловых комнатах — +20°C), а в районах с температурой наиболее холодной пяти-	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отключения температуры воздуха в жилом помещении (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг недлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
	дневки (обеспеченностью 0,92) — -31°C и ниже — +20 (+22)°C; в других помещениях — в соответствии с ГОСТом Р 51617-2000. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) — не более 3°C. Допустимое превышение нормативной температуры — не более 4°C	приборов учета за каждый градус отклонения температуры; на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (при отсутствии приборов учета), за каждый градус отклонения температуры
16. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами — не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами — не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами — не менее чем на 0,05 МПа	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг недлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги
(0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем		

\* Перерыв электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

\*\* Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.



**Приложение. Примерные формы заявлений,  
обращений, актов по вопросам жилищно-  
коммунального хозяйства.**

**Приложение № 1 Примерная форма заявления в  
управляющую организацию, и другие организации.**

Руководителю

(наименование обслуживающей или управляющей организации)

(ФИО, если известно)

от \_\_\_\_\_  
(ФИО заявителя)

\_\_\_\_\_  
(адрес заявителя)

Заявление (Заявка, письмо и т.п.)

1. Описывается суть проблемы. По необходимости указывается дата, время и место.

2. Излагается просьба (требование)

3. Ставиться подпись и дата

## **Приложение № 2 Примерная форма заявления в контролирующие органы**

В Управление Федеральной службы  
по надзору в сфере защиты прав потребителей  
и благополучия человека по Томской области  
г. Томск, пр. Фрунзе, 103 «а»

В Государственную жилищную инспекцию по Томской  
области,  
г. Томск, пр. Ленина, 111, каб. 40

от \_\_\_\_\_  
 проживающего \_\_\_\_\_

В моем помещении (квартире) по адресу: \_\_\_\_\_  
было произведено отключение горячего водоснабжения.  
Основанием для отключения предположительно явилось  
проведение профилактических работ.

Подключение к горячему водоснабжению квартиры  
было произведено лишь \_\_\_\_\_ 2007 г.

Таким образом, горячее водоснабжение отсутствовало  
\_\_\_\_\_ дней.

Согласно п. 4.4. Санитарных правил и норм (СанПиН 4723-88 «Санитарные правила устройства и эксплуатации систем централизованного горячего водоснабжения» (утв. Главным государственным санитарным врачом СССР 15 ноября 1988 г.) «В период ежегодных профилактических ремонтов отключение систем горячего водоснабжения не должно превышать 15 суток.»

Следовательно, были нарушены установленные на  
территории РФ СанПиН 4723-88, а также мои права  
потребителя на получение коммунальной услуги в виде  
горячего водоснабжения.

На основании изложенного, прошу:

1. Провести проверку по данному факту.
2. Привлечь виновных лиц к ответственности. В том числе рассмотреть вопрос о нарушении нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (ст. 7.23. КоАП РФ)
3. Принять надлежащие меры для предотвращения подобных неправомерных действий со стороны виновных лиц.

Подпись, расшифровка и дата

## **Приложение № 3 Примерная форма акта осмотра**

### **Акт**

**осмотра** \_\_\_\_\_

(наименование объекта осмотра)

**жилого дома** \_\_\_\_\_

(адрес)

г. Томск                    « \_\_\_\_ » \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Участвовали: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,  
(наименование жилищного предприятия, должность, Ф. И.О. либо данные  
свидетелей)

действующий на основании должностных обязанностей и  
Представитель

\_\_\_\_\_,  
(наименование организации, предоставляющей коммунальную услугу,  
должность, Ф. И.О.)

действующий на основании должностных обязанностей.

В результате осмотра выявлено: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(характеристика недостатков в предоставлении коммунальных услуг,  
причина)

Подписи сторон:

\_\_\_\_\_  
(Ф. И.О. Представителя)

\_\_\_\_\_  
(Ф. И.О. Представителя)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(Ф. И.О. жильца или представителя домовой общественности)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

**Приложение № 4\* Примерная форма  
предупреждения (уведомления) собственника об  
ограничении коммунальной услуги**

Собственнику помещения № \_\_\_\_\_  
по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)  
от Товарищества собственников жилья  
(Жилищно-строительного кооператива)  
«\_\_\_\_\_»  
адрес: \_\_\_\_\_

**ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ (УВЕДОМЛЕНИЕ)**

По состоянию на \_\_\_\_\_ г. за вами числится  
задолженность по оплате за \_\_\_\_\_  
в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.  
(указать услугу) (цифрами) (прописью)

Таким образом, у вас имеется неполная оплата  
коммунальных услуг.

Согласно пункта 80 Правил предоставления комму-  
нальных услуг гражданам (утв. Постановлением Прави-  
тельства РФ № 307 от 23 мая 2006 года) Исполнитель  
(ТСЖ, ЖСК) приостанавливает (ограничивает) вам пре-  
доставление коммунальной услуги: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (указать: электроснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение)  
через один месяц со дня получения (ознакомления) с  
настоящим предупреждением (уведомлением).

Председатель Правления  
ТСЖ (ЖСК) \_\_\_\_\_  
(подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка)

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

**Приложение № 5\* Примерная форма извещения  
собственника об ограничении коммунальной услуги**

Собственнику помещения № \_\_\_\_\_  
по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)  
от Товарищества собственников жилья  
(Жилищно-строительного кооператива)  
« \_\_\_\_\_ »  
адрес: \_\_\_\_\_

**ИЗВЕЩЕНИЕ**

По состоянию на \_\_\_\_\_ г. за вами числится  
задолженность по оплате за \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ в размере \_\_\_\_\_  
(указать услугу) \_\_\_\_\_ (цифрами)  
(\_\_\_\_\_) рублей.  
(прописью)

Таким образом, у вас имеется неполная оплата  
коммунальных услуг.

Согласно пункта 80 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. Постановлением Правительства РФ № 307 от 23 мая 2006 года) Исполнитель (ТСЖ, ЖСК) приостанавливает (ограничивает) вам предоставление коммунальной услуги: \_\_\_\_\_

(указать: электроснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение)  
через один месяц со дня получения (ознакомления) с настоящим предупреждением (уведомлением).

О данном приостановлении вы были предупреждены  
(уведомлены) предупреждением (уведомлением) от  
« \_\_\_\_ » 200\_\_\_\_ года.

Приостановление (ограничение) коммунальной услуги:  
\_\_\_\_\_ будет произведено по истечению трех  
дней, со дня получения (ознакомления) с настоящим  
известием.

Председатель Правления  
ТСЖ (ЖСК) \_\_\_\_\_  
(подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка)  
« \_\_\_\_ » 200\_\_\_\_ г.

\* Примечание: См. ниже извлечение из Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (Пункты 81 – 86).

81. Если иное не предусмотрено федеральными законами, указами Президента РФ и постановлениями Правительства РФ, исполнитель при наличии вины потребителя вправе после предупреждения (в письменной форме) приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг в случае, указанном в подпункте «а» пункта 80 настоящих Правил, в следующем порядке:

а) исполнитель направляет (в письменной форме) потребителю уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления предоставление ему коммунальных услуг может быть приостановлено и (или) ограничено. Перечень этих услуг прилагается к уведомлению, которое доводится до сведения потребителя путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения) по указанному им почтовому адресу;

б) при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока исполнитель вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении коммунальных услуг с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя;

в) в случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении 1 месяца со дня введения ограничения предоставления коммунальных услуг исполнитель имеет право приостановить предоставление коммунальных услуг, за исключением отопления, холодного водоснабжения и водоотведения.

82. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней с момента устранения причин, указанных в пунктах 79 и 80 настоящих Правил, в том числе с момента полного погашения потребителем задолженности.

83. При ограничении предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) исполнитель вправе временно уменьшить объемы (количество) подачи потребителю отдельных коммунальных ресурсов и (или) ввести режимное предоставление коммунальных услуг.

84. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением договора.

85. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) потребителям, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством РФ и договором, не допускается.

86. Действия по приостановлению или ограничению предоставления коммунальных услуг (либо подаче коммунальных ресурсов) не должны приводить:

а) к повреждению общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, нарушению прав и интересов граждан, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме;

б) к нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан.

## **Приложение № 6 Примерная форма акта**

### **Акт о последствиях залива квартиры**

г. Томск                    « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители \_\_\_\_\_

(наименование организации, оказывающей коммунальные услуги), Ф.И.О.  
Собственник (наниматель) пострадавшей квартиры N \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,  
(ФИО)  
расположенной по адресу \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ ,  
(населенный пункт, улица, дом, корпус)  
и собственник (наниматель) квартиры N \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,  
(ФИО)  
расположенной по адресу \_\_\_\_\_,  
(населенный пункт, улица, дом, корпус)

составили настоящий акт о том, что при осмотре квартиры  
N \_\_\_\_\_ было обнаружено: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (подробное описание состояния помещений квартиры после  
залива, с указанием характера повреждений имущества)  
Авария произошла в результате \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (указать причину залива, повлекшую за собой порчу имущества)  
При наружном осмотре представителями \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование организации, оказывающей коммунальные услуги), Ф.И.О.  
установлено, что для устранения последствий залива в  
квартире N \_\_\_\_\_, находящейся по адресу \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,  
(населенный пункт, улица, дом, корпус)  
необходимо провести следующие ремонтно-восстановительные работы и ремонту (замене) подлежит имущество:  
В прихожей площадью \_\_\_\_ кв. м.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (подробное описание имущества, подлежащего ремонту  
\_\_\_\_\_  
или восстановлению с указанием объема и характера восстановительных работ)

В ванной комнате площадью \_\_\_\_ кв. м.: \_\_\_\_\_

(подробное описание имущества, подлежащего ремонту \_\_\_\_\_;  
или восстановлению с указанием объема и характера восстановительных работ)  
На кухне площадью \_\_\_\_ кв. м.: \_\_\_\_\_

(подробное описание имущества, подлежащего ремонту \_\_\_\_\_;  
или восстановлению с указанием объема и характера восстановительных  
работ)

В комнате площадью \_\_\_\_ кв.м. \_\_\_\_\_  
(подробное описание имущества, подлежащего ремонту \_\_\_\_\_;  
или восстановлению с указанием объема и характера восстановительных работ)

Подписи составителей акта:

Представители \_\_\_\_\_  
(наименование организации, оказывающей коммунальные услуги, подпись  
представителя с расшифровкой)

Собственник (наниматель) пострадавшей квартиры N \_\_\_\_  
ФИО \_\_\_\_\_,

расположенной по адресу \_\_\_\_\_

(населенный пункт, улица, дом, корпус) \_\_\_\_\_ (личная подпись)  
Собственник (наниматель) квартиры N \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_

расположенной по адресу \_\_\_\_\_

(населенный пункт, улица, дом, корпус) \_\_\_\_\_ (личная подпись)

**Законы, которые нас защищают. Серия –  
Жилищно-коммунальное хозяйство.**

# **Закон Томской области «Об обращениях граждан в государственные органы Томской области и органы местного самоуправления»**

от 11 января 2007 года № 5—ОЗ Принят постановлением Государственной Думы Томской области от 28.12.2006 N 3834

(в ред. Закона Томской области от 07.11.2007 N 233—ОЗ)

Настоящий Закон регулирует правоотношения, возникающие в связи с обращениями граждан в государственные органы Томской области и органы местного самоуправления, и направлен на защиту права граждан на обращение.

(в ред. Закона Томской области от 07.11.2007 N 233—ОЗ)

Настоящий Закон не распространяется на правоотношения, возникающие в связи с реализацией права законодательной инициативы граждан в Государственной Думе Томской области.

## **Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Законе**

Для целей настоящего Закона используются следующие основные понятия:

1) обращение гражданина (далее — обращение) — направленные в государственный орган Томской области, орган местного самоуправления или должностному лицу письменные предложение, заявление или жалоба, а также устное обращение гражданина в государственный орган Томской области, орган местного самоуправления;

2) предложение — рекомендация гражданина по совершенствованию законов и иных нормативных правовых актов Томской области, деятельности государственных органов Томской области и органов местного самоуправления, развитию общественных отношений, улучшению социально-экономической и иных сфер деятельности государства и общества;

3) заявление — просьба гражданина о содействии в реализации его конституционных прав и свобод или конституционных прав и свобод других лиц либо сообщение о нарушении законов и иных нормативных правовых актов Томской области, недостатках в работе

государственных органов Томской области, органов местного самоуправления и должностных лиц либо критика деятельности указанных органов и должностных лиц;

4) жалоба — просьба гражданина о восстановлении или защите его нарушенных прав, свобод или законных интересов либо прав, свобод или законных интересов других лиц;

5) коллективное обращение — обращение двух или более граждан по общему для них вопросу, а также обращение, принятое на собрании, конференции граждан (собрании делегатов), митинге, сходе граждан, ином публичном мероприятии, подписанное его участниками или лицом, ответственным за организацию и проведение публичного мероприятия, по поручению (решению) его участников;

6) должностное лицо — лицо, постоянно, временно или по специальному полномочию осуществляющее функции представителя власти либо выполняющее организационно-распорядительные, административно-хозяйственные функции в государственном органе Томской области или органе местного самоуправления.

## **Статья 2. Правовое регулирование правоотношений, связанных с рассмотрением обращений**

Правоотношения, связанные с рассмотрением обращений граждан, регулируются Конституцией Российской Федерации, международными договорами Российской Федерации, федеральными конституционными законами и федеральными законами, а также настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Томской области.

## **Статья 3. Основные принципы деятельности по рассмотрению обращений**

Основными принципами деятельности по рассмотрению обращений граждан являются гласность, доступность, своевременность, полнота и объективность рассмотрения обращений граждан, законность и обоснованность принимаемых по обращениям граждан решений, принятие в пределах компетенции государственными органами Томской области и органами местного самоуправления исчерпывающих мер, направленных на восстановление или защиту нарушенных прав, свобод и

законных интересов гражданина, устранение причин, порождающих указанные нарушения.

#### **Статья 4. Право граждан на обращение**

1. Граждане имеют право обращаться лично, а также направлять индивидуальные и коллективные обращения в государственные органы Томской области, органы местного самоуправления и должностным лицам.

2. Рассмотрение обращений граждан осуществляется бесплатно.

#### **Статья 5. Направление обращений**

1. Обращения направляются непосредственно в те государственные органы Томской области, органы местного самоуправления, а также тем должностным лицам, в компетенцию которых входит решение поставленных в обращении вопросов.

При этом жалобы направляются на рассмотрение вышестоящему в порядке подчиненности государственному органу, органу местного самоуправления или должностному лицу по отношению к органу или должностному лицу, решение или действие (бездействие) которых обжалуется.

2. Письменное обращение, содержащее вопросы, решение которых не входит в компетенцию данных государственного органа Томской области, органа местного самоуправления или должностного лица, направляется в течение семи дней со дня регистрации в соответствующий орган или соответствующему должностному лицу, в компетенцию которых входит решение поставленных в обращении вопросов, с письменным уведомлением гражданина, направившего обращение, о переадресации обращения, за исключением случая, когда текст письменного обращения не поддается прочтению.

При устном обращении гражданину дается разъяснение, куда и в каком порядке ему следует обратиться.

3. В случае если решение поставленных в письменном обращении вопросов относится к компетенции нескольких государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц, копия обращения в течение семи дней со дня регистрации направляется в соответствующие государственные органы, органы

местного самоуправления или соответствующим должностным лицам.

#### **Статья 6. Прием и регистрация обращений**

1. Государственные органы Томской области, органы местного самоуправления, должностные лица не вправе отказать в приеме и рассмотрении обращений, поступивших в указанные органы и указанным должностным лицам в соответствии с их компетенцией.

2. Обращения при их поступлении подлежат обязательной регистрации. Письменные обращения регистрируются в течение трех дней со дня их поступления в государственный орган Томской области, орган местного самоуправления или должностному лицу, устные обращения — в день проведения личного приема.

3. По требованию гражданина ему выдается документ, подтверждающий принятие обращения, с указанием даты принятия и входящего номера документа либо ставится отметка о принятии обращения на втором экземпляре обращения, который остается у гражданина, либо на копии обращения.

4. Порядок приема и регистрации обращений устанавливается соответствующими правовыми актами государственных органов Томской области, органов местного самоуправления.

#### **Статья 7. Письменные обращения**

1. Гражданин в своем письменном обращении в обязательном порядке указывает либо наименование государственного органа Томской области или органа местного самоуправления, в которые направляет письменное обращение, либо фамилию, имя, отчество соответствующего должностного лица, либо должность соответствующего лица, а также свои фамилию, имя, отчество (последнее — при наличии), почтовый адрес, по которому должны быть направлены ответ, уведомление о переадресации обращения, излагает суть обращения, ставит личную подпись и дату.

Письменное обращение, поступившее по информационным системам общего пользования, включая сеть «Интернет», подлежит рассмотрению в порядке, установленном законодательством.

(в ред. Закона Томской области от 07.11.2007 N 233—ОЗ)

2. Обращения, принятые на собраниях, конференциях

граждан (собраниях делегатов), митингах, сходах граждан или иных публичных мероприятиях, помимо соблюдения требований части 1 настоящей статьи, должны быть подписаны их участниками либо организаторами.

3. В случае необходимости в подтверждение своих доводов гражданин прилагает к письменному обращению документы и материалы либо их копии.

4. Гражданин, направивший письменное обращение, может быть по инициативе государственных органов Томской области, органов местного самоуправления, должностных лиц приглашен на личный прием.

Неявка гражданина на личный прием не препятствует рассмотрению письменного обращения.

#### **Статья 8. Устные обращения**

1. Устные обращения принимаются в ходе проведения личных приемов граждан.

2. Содержание устного обращения фиксируется в карточке личного приема гражданина, форма и порядок ведения которой определяются государственными органами Томской области, органами местного самоуправления.

3. В отдельных случаях ввиду сложного характера вопроса, поставленного в устном обращении, либо необходимости получения дополнительной информации гражданину предлагается оформить письменное обращение. В случае отказа гражданина от оформления письменного обращения рассматривается его устное обращение.

Гражданин вправе также по собственной инициативе передать на личном приеме должностному лицу свое письменное обращение, которое подлежит регистрации и рассмотрению в соответствии с федеральным законодательством и настоящим Законом.

(в ред. Закона Томской области от 07.11.2007 N 233—ОЗ)

#### **Статья 9. Личный прием граждан**

1. Руководители и иные уполномоченные на то должностные лица государственных органов Томской области и органов местного самоуправления обязаны проводить личный прием граждан, обеспечивая при этом необходимые условия для объективного, всестороннего и своевременного рассмотрения обращений, полученных при проведении личного приема.

2. Прием должен проводиться в установленные дни и часы, в удобное для граждан время, в необходимых случаях — в вечерние часы по месту их работы или жительства, не реже одного раза в месяц.

В каждом государственном органе Томской области и органе местного самоуправления должны быть утверждены графики приема граждан. Графики, как правило, согласовываются с главами соответствующих муниципальных образований.

3. Информация о периодичности, месте приема, а также об установленных для приема днях и часах доводится до сведения граждан в порядке, определяемом государственными органами Томской области, органами местного самоуправления.

4. Государственные органы Томской области, органы местного самоуправления определяют перечень категорий граждан, имеющих право на личный прием вне очереди.

5. Ответственность за организацию приема граждан несут руководители государственных органов Томской области, органов местного самоуправления, их структурных подразделений.

**Статья 10. Обязанности государственных органов Томской области, органов местного самоуправления или должностных лиц при рассмотрении обращений**

Государственные органы Томской области, органы местного самоуправления или должностные лица при рассмотрении обращений обязаны:

1) обеспечивать объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение обращений, в случае необходимости — с участием граждан, направивших обращения;

2) запрашивать в установленном законодательством порядке необходимые для рассмотрения обращений документы и материалы в других государственных органах, органах местного самоуправления и у иных должностных лиц, за исключением судов, органов дознания и органов предварительного следствия, а также обеспечивать в случае необходимости рассмотрение обращений с выездом на место;

3) уведомлять граждан о направлении их обращений на рассмотрение в другой государственный орган, орган местного самоуправления или иному должностному лицу в

соответствии с их компетенцией;

4) давать письменные ответы по существу поставленных в обращениях вопросов, за исключением случаев, предусмотренных законодательством, в том числе сообщать гражданам в письменной форме о решениях, принятых в связи с обращениями;

5) принимать обоснованные решения по предложениям, заявлениям и жалобам, обеспечивать своевременное исполнение указанных решений, в том числе принимать меры, направленные на восстановление или защиту нарушенных прав, свобод и законных интересов граждан;

6) предоставлять гражданам возможность ознакомления с документами и материалами, касающимися рассмотрения обращений, если это не затрагивает права, свободы и законные интересы других лиц и если в указанных документах и материалах не содержатся сведения, составляющие государственную или иную охраняемую законодательством Российской Федерации тайну;

7) не допускать разглашение сведений, содержащихся в обращениях, а также сведений, касающихся частной жизни граждан, без их согласия.

### **Статья 11. Сроки рассмотрения обращений**

1. Обращения граждан, поступившие в государственные органы Томской области, органы местного самоуправления или должностным лицам в соответствии с их компетенцией, рассматриваются в течение 30 дней со дня регистрации письменного обращения либо дня проведения личного приема граждан, за исключением случаев, предусмотренных в частях 2 и 3 настоящей статьи.

2. Ответы на устные обращения, если изложенные в них факты и обстоятельства являются очевидными и не требуют дополнительного изучения и проверки, с согласия гражданина могут быть даны в ходе личного приема.

3. В тех случаях, когда для рассмотрения обращения требуется запросить дополнительные материалы и документы, необходимые для рассмотрения обращения, а также в исключительных случаях сроки рассмотрения обращения могут быть продлены руководителем государственного органа Томской области, органа

местного самоуправления, должностным лицом либо уполномоченным на то лицом не более чем на 30 дней.

(в ред. Закона Томской области от 07.11.2007 N 233—ОЗ)

В указанных случаях до истечения срока, установленного в части 1 настоящей статьи, автору обращения должен быть направлен промежуточный ответ с уведомлением о продлении срока рассмотрения обращения и его причине.

Исключительный характер случаев, являющихся основаниями для продления срока рассмотрения обращения, должен быть подтвержден в установленном порядке руководителем или заместителем руководителя государственного органа Томской области, органа местного самоуправления.

4. Исчисление сроков, установленных в настоящей статье, начинается со дня регистрации обращения в государственном органе Томской области, органе местного самоуправления, принявшем обращение к рассмотрению.

В случаях, когда последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

#### **Статья 12. Результаты рассмотрения письменных обращений**

1. Государственные органы Томской области, органы местного самоуправления или должностные лица обязаны рассмотреть обращение, поступившее в пределах их компетенции, и принять решение в соответствии с законодательством.

2. Гражданин имеет право обратиться с заявлением о прекращении рассмотрения его обращения.

3. Обращение гражданина считается рассмотренным после направления ему мотивированного письменного ответа в пределах сроков, установленных статьей 11 настоящего Закона, при условии, что рассмотрены по существу все вопросы, поставленные в обращении.

Письменный ответ на коллективное обращение направляется на имя первого гражданина, подписавшего это обращение, если в самом обращении не оговорено конкретное лицо, уполномоченное получить ответ, либо в адрес организации, если адрес указан в обращении.

4. Отказ в удовлетворении обращения доводится до сведения гражданина со ссылкой на законодательство и с

указанием мотивов, послуживших основанием для отказа.

5. Решение, принятое по результатам рассмотрения обращения, или действие (бездействие) в связи с рассмотрением обращения могут быть обжалованы в административном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Статья 13. Контроль за соблюдением порядка и сроков рассмотрения обращений, направления письменных ответов на обращения**

Государственные органы Томской области, органы местного самоуправления, а также соответствующие должностные лица обязаны в пределах своей компетенции осуществлять контроль за соблюдением порядка и сроков рассмотрения обращений, направления письменных ответов на обращения, в том числе проводить проверки деятельности по рассмотрению обращений граждан, организации личного приема граждан, проверки исполнения ранее принятых ими решений по обращениям, а также принимать меры по устраниению выявленных нарушений.

Контроль за соблюдением порядка и сроков рассмотрения обращений, направления письменных ответов на обращения осуществляется в соответствии с правовыми актами, принятыми государственными органами Томской области и органами местного самоуправления.

**Статья 14. Дисциплинарная ответственность за нарушение порядка и сроков рассмотрения обращений граждан в государственные органы Томской области, органы местного самоуправления или должностным лицам, направления им письменных ответов на обращения**

Нарушение порядка и сроков рассмотрения обращений граждан в государственные органы Томской области, органы местного самоуправления или должностным лицам, а также направления им письменных ответов на обращения, установленных настоящим Законом, влечет наложение дисциплинарных взысканий на виновных должностных лиц в порядке, установленном законодательством о государственной гражданской и муниципальной службе.

## **Статья 15. Вступление в силу настоящего Закона**

1. Настоящий Закон вступает в силу по истечении десяти дней после его официального опубликования.

2. Со дня вступления в силу настоящего Закона признать утратившими силу:

1) Закон Томской области «Об обращениях граждан в органы государственной власти и органы местного самоуправления» (Официальные ведомости Государственной Думы Томской области, 1996, N 12, решение от 26.09.1996 N 339);

2) Закон Томской области от 8 января 2003 года N 2—ОЗ «О внесении изменения и дополнения в Закон Томской области «Об обращениях граждан в органы государственной власти и органы местного самоуправления» (Официальные ведомости Государственной Думы Томской области, 2003, N 14 (75), постановление от 26.12.2002 N 431);

3) Закон Томской области от 9 августа 2005 года N 117—ОЗ «О внесении изменений в Закон Томской области «Об обращениях граждан в органы государственной власти и органы местного самоуправления» (Официальные ведомости Государственной Думы Томской области, 2005, N 44 (105), постановление от 28.07.2005 N 2294).

Глава Администрации  
(Губернатор)  
Томской области  
В.М.КРЕСС

## **Постановление Правительство Российской Федерации от 14 декабря 2005 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»**

(в ред. Постановлений Правительства РФ от 18.06.2007 N 379, от 24.12.2008 N 1001)

Во исполнение статьи 159 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Правила предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных

услуг.

2. Установить, что размеры субсидий, предоставленных гражданам до вступления в силу настоящего Постановления, пересчету не подлежат в течение всего периода, на который субсидии были предоставлены, за исключением случая, когда размеры субсидий увеличиваются.

3. Министерству регионального развития Российской Федерации совместно с Министерством здравоохранения и социального развития Российской Федерации утвердить в 2-месячный срок методические рекомендации по применению Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденных настоящим Постановлением.

4. Рекомендовать органам государственной власти субъектов Российской Федерации:

установить в 2-месячный срок региональные стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, региональные стандарты стоимости жилищно-коммунальных услуг и региональные стандарты максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи;

обеспечивать своевременное предоставление местным бюджетам из бюджетов субъектов Российской Федерации в необходимых объемах субвенций на финансирование расходов, связанных с предоставлением гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

5. Признать утратившими силу:

Постановление Правительства Российской Федерации от 1 июля 2002 г. N 490 «О проведении эксперимента по применению экономической модели реформирования жилищно-коммунального хозяйства» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 27, ст. 2701);

Постановление Правительства Российской Федерации от 30 августа 2004 г. N 444 «О предоставлении субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, N 36, ст. 3671).

Председатель Правительства  
Российской Федерации  
М.ФРАДКОВ

## **Извлечения из Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг**

Правила утверждены Постановлением Правительства РФ от 14 декабря 2005 г. № 761 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 18.06.2007 N 379, от 24.12.2008 N 1001)

### **I. Общие положения**

1. Настоящие Правила, разработанные в соответствии со статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации, определяют порядок предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее – субсидии) гражданам Российской Федерации, а также иностранным гражданам, если это предусмотрено международными договорами Российской Федерации.

2. Субсидии предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера региональных стандартов стоимости жилищно-коммунальных услуг, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. При этом для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму.

3. Право на субсидии имеют:

- а) пользователи жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде;
- б) наниматели жилого помещения по договору найма в частном жилищном фонде;
- в) члены жилищного или жилищно-строительного кооператива;
- г) собственники жилого помещения (квартиры, жилого дома, части квартиры или жилого дома).

4. Субсидии предоставляются гражданам, указанным в пункте 3 настоящих Правил, с учетом постоянно

проживающих с ними членов их семей.

5. В случае если наниматели жилого помещения по договору найма в частном жилищном фонде, члены жилищного или жилищно-строительного кооператива, собственники жилого помещения проходят военную службу по призыву в Вооруженных Силах Российской Федерации, других войсках, воинских формированиях и органах, созданных в соответствии с законодательством Российской Федерации, либо осуждены к лишению свободы, либо признаны безвестно отсутствующими, либо умерли или объявлены умершими, либо находятся на принудительном лечении по решению суда, субсидии предоставляются членам их семей при условии, что данные члены семей продолжают постоянно проживать в ранее занимаемых совместно с этими гражданами жилых помещениях.

6. Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

7. Решения о предоставлении субсидий принимаются органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или управомоченным им государственным учреждением, а в отношении лиц, указанных в пункте 51 настоящих Правил, — федеральными органами исполнительной власти, в которых законом предусмотрена военная служба (далее — уполномоченные органы).

Органы государственной власти субъекта Российской Федерации вправе в установленном порядке передать органам местного самоуправления исполнение государственных полномочий по принятию решений о предоставлении субсидий.

(п. 7 в ред. Постановления Правительства РФ от 24.12.2008 N 1001)

II. Документы, представляемые с заявлением о предоставлении субсидии

8. Для получения субсидии граждане, указанные в пункте 3 настоящих Правил, и члены семей граждан, указанных в пункте 5 настоящих Правил (далее — заявители), или лица, уполномоченные ими на основании

доверенности, оформленной в соответствии с законодательством Российской Федерации, представляют в уполномоченный орган по месту постоянного жительства заявление о предоставлении субсидии с приложением следующих документов:

- а) копии документов, подтверждающих правовые основания отнесения лиц, проживающих совместно с заявителем по месту постоянного жительства, к членам его семьи (с предъявлением оригинала, если копия нотариально не заверена). При наличии разногласий между заявителем и проживающими совместно с ним по месту постоянного жительства лицами по вопросу принадлежности к одной семье уполномоченный орган учитывает в качестве членов семьи заявителя лиц, признанных таковыми в судебном порядке;
- б) копии документов, подтверждающих правовые основания владения и пользования заявителем жилым помещением, в котором он зарегистрирован по месту постоянного жительства (с предъявлением оригинала, если копия нотариально не заверена);
- в) документы, содержащие сведения о лицах, зарегистрированных совместно с заявителем по месту его постоянного жительства. Если заявитель указал в заявлении о предоставлении субсидии в качестве членов своей семьи не всех граждан, зарегистрированных совместно с ним по месту его постоянного жительства, он обязан представить документы, подтверждающие правовые основания проживания в этом жилом помещении граждан, не указанных в заявлении;
- г) документы, подтверждающие доходы заявителя и членов его семьи,ываемые при решении вопроса о предоставлении субсидии. Индивидуальные предприниматели для подтверждения получаемых ими доходов представляют документы, предусмотренные налоговым законодательством Российской Федерации для избранной ими системы налогообложения, что удостоверяется документом налогового органа;
- д) документы, содержащие сведения о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги, начисленных за последний перед подачей заявления о предоставлении субсидии месяц, и о наличии (отсутствии) задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг. Если

заявитель указал в заявлении о предоставлении субсидии в качестве членов своей семьи не всех граждан, зарегистрированных совместно с ним по месту его постоянного жительства, он обязан представить документы, подтверждающие размер вносимой ими платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги;

е) копии документов, подтверждающих право заявителя и (или) членов его семьи на льготы, меры социальной поддержки, компенсации по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (с предъявлением оригинала, если копия нотариально не заверена);

ж) копии документов, удостоверяющих принадлежность заявителя и членов его семьи к гражданству Российской Федерации и (или) государства, с которым Российской Федерацией заключен международный договор, в соответствии с которым предусмотрено предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (с предъявлением оригинала, если копия нотариально не заверена).

9. Члены семей граждан, указанных в пункте 5 настоящих Правил, дополнительно к документам, предусмотренным пунктом 8 настоящих Правил, представляют документы, подтверждающие причину выбытия этих граждан, а также факт постоянного проживания в соответствующем жилом помещении совместно с указанными гражданами до их выбытия.

14. Заявитель несет ответственность за достоверность представленных сведений и документов. Представление заявителем неполных и (или) заведомо недостоверных сведений является основанием для отказа в предоставлении субсидии.

## VI. Порядок предоставления субсидий

41. Гражданам и (или) членам их семьи, имеющим право на субсидии в соответствии с пунктами 2, 3 и 5 настоящих Правил, предоставляется одна субсидия на жилое помещение, в котором они проживают.

Субсидия предоставляется сроком на 6 месяцев.

(п. 41 в ред. Постановления Правительства РФ от 24.12.2008 N 1001)

42. Уполномоченный орган принимает решение о

предоставлении субсидии или об отказе в ее предоставлении, рассчитывает размер субсидии и направляет (вручает) соответствующее решение заявителю в течение 10 рабочих дней с даты получения всех документов, предусмотренных пунктами 8 и 9 настоящих Правил.

43. Действие (бездействие) уполномоченного органа при принятии решения о предоставлении субсидии, а также его решение об отказе в предоставлении субсидии либо неправильное определение ее размера могут быть обжалованы в суд.

44. При представлении документов, предусмотренных пунктами 8 и 9 настоящих Правил, с 1-го по 15-е число месяца субсидия предоставляется с 1-го числа этого месяца, а при представлении указанных документов с 16-го числа до конца месяца — с 1-го числа следующего месяца.

45. Уполномоченные органы ежемесячно до установленного в соответствии с частью 1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги перечисляют средства на имеющиеся или открываемые в выбранных получателями субсидий банках банковские счета или вклады до востребования.

(в ред. Постановления Правительства РФ от 24.12.2008 N 1001)

По решению уполномоченного органа субсидии могут предоставляться путем выплаты (доставки) средств через организации связи или выплаты из кассы уполномоченного органа в случае отсутствия в населенных пунктах филиалов банков, а также в случае, если по состоянию здоровья, в силу возраста, из-за отсутствия пешеходной или транспортной доступности получатели субсидий не имеют возможности открывать банковские счета или вклады до востребования и пользоваться ими.

Часть субсидии, приходящаяся на приобретение твердых видов топлива (при наличии печного отопления), может перечисляться (выплачиваться) за весь срок предоставления субсидии единовременно в первом месяце периода предоставления субсидии.

46. Получатели субсидий вправе за счет субсидий производить оплату жилого помещения и любых видов предоставляемых им коммунальных услуг.

47. При изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и при изменении размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, уменьшение размера субсидии не производится, за исключением случая, предусмотренного пунктом 27 настоящих Правил.

48. Получатель субсидии в течение одного месяца после наступления событий, предусмотренных подпунктами «а» и «б» пункта 60 настоящих Правил, обязан представить уполномоченному органу документы, подтверждающие такие события.

(п. 48 в ред. Постановления Правительства РФ от 24.12.2008 N 1001)

49. В случае если получатель субсидии в установленный срок не представил уполномоченному органу документы, указанные в пункте 48 настоящих Правил, необоснованно полученные в качестве субсидии средства засчитываются в счет будущей субсидии, а при отсутствии права на получение субсидии в последующие месяцы эти средства добровольно возвращаются получателем субсидии в бюджет, из которого была предоставлена субсидия. При отказе от добровольного возврата указанных средств они по иску уполномоченного органа истребуются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

(в ред. Постановления Правительства РФ от 24.12.2008 N 1001)

50. В случае предоставления субсидии в завышенном или заниженном размере вследствие ошибки, допущенной уполномоченным органом при расчете размера субсидии, излишне выплаченные средства подлежат возврату в порядке, установленном пунктом 49 настоящих Правил, а недоплаченные средства выплачиваются получателю субсидии в месяце, следующем за месяцем, в котором была обнаружена ошибка. Выплата недоплаченных средств осуществляется и в том случае, когда месяц, в течение

которого они должны быть перечислены, приходится на период, когда гражданин утратил право на получение субсидии.

### VIII. Условия приостановления и прекращения предоставления субсидий

56. Предоставление субсидий может быть приостановлено по решению уполномоченного органа при условии:

а) неуплаты получателем субсидии текущих платежей за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение 2 месяцев;

б) невыполнения получателем субсидии условий соглашения по погашению задолженности, предусмотренного пунктом 6 настоящих Правил;

в) неисполнения получателем субсидии требований, предусмотренных пунктом 48 настоящих Правил.

57. Уполномоченные органы приостанавливают предоставление субсидий для выяснения причин возникновения (непогашения) задолженности по оплате жилого помещения и (или) коммунальных услуг, неисполнения требований, предусмотренных пунктом 48 настоящих Правил, но не более чем на один месяц.

58. При наличии уважительных причин возникновения условий, указанных в пункте 56 настоящих Правил (стационарное лечение, смерть близких родственников, невыплата заработной платы в срок и др.), предоставление субсидии по решению уполномоченного органа возобновляется вне зависимости от условий приостановления предоставления субсидии.

59. При отсутствии уважительных причин возникновения условий, указанных в пункте 56 настоящих Правил, предоставление субсидии возобновляется по решению уполномоченного органа после полного погашения получателем субсидии задолженности, образовавшейся в течение всего срока предоставления субсидии (в случае возникновения задолженности впервые – при согласовании срока погашения задолженности), либо после выполнения получателем субсидии требований, предусмотренных пунктом 48 настоящих Правил.

При принятии решения о возобновлении предоставления субсидии она выплачивается также и за

тот месяц, в течение которого приостанавливалось предоставление субсидии.

60. Предоставление субсидии прекращается по решению уполномоченного органа при условии:

а) изменения места постоянного жительства получателя субсидии;

б) изменения основания проживания, состава семьи, гражданства получателя субсидии и (или) членов его семьи, материального положения получателя субсидии и (или) членов его семьи (если эти изменения повлекли утрату права на получение субсидии);

(пп. «б» в ред. Постановления Правительства РФ от 24.12.2008 N 1001)

в) представления заявителем (получателем субсидии) и (или) членами его семьи заведомо недостоверной информации, имеющей существенное значение для предоставления субсидии или определения (изменения) ее размера, либо невыполнения требований, предусмотренных пунктом 48 настоящих Правил, в течение одного месяца с даты уведомления получателя субсидии о приостановлении предоставления субсидии (при отсутствии уважительной причины ее образования);

г) непогашения задолженности или несогласования срока погашения задолженности в течение одного месяца с даты уведомления получателя субсидии о приостановлении предоставления субсидии (при отсутствии уважительной причины ее образования).

61. Возврат в бюджет, из которого была необоснованно получена субсидия, при наличии условий, указанных в подпунктах «а» — «в» пункта 60 настоящих Правил, производится получателем субсидии добровольно, а в случае отказа от добровольного возврата — по иску уполномоченного органа в соответствии с законодательством Российской Федерации.

(в ред. Постановления Правительства РФ от 24.12.2008 N 1001)

62. Решение о приостановлении предоставления субсидии или о прекращении предоставления субсидии доводится до сведения получателя субсидии в письменной форме в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения с указанием оснований его принятия. Копия решения помещается в персональное дело.

63. Предоставление субсидии прекращается:  
со дня принятия решения о прекращении предоставления субсидии в соответствии с подпунктами «а» — «в» пункта 60 настоящих Правил до окончания периода, на который субсидия предоставлялась;

со дня принятия решения о приостановлении предоставления субсидии в соответствии с пунктом 56 настоящих Правил до окончания периода, на который субсидия предоставлялась (при отсутствии оснований для возобновления предоставления субсидий).

64. Факт отсутствия (погашения) задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, заключения и (или) выполнения получателями субсидий соглашений по погашению задолженности уполномоченный орган вправе проверить, запросив у наймодателей, управляющих организаций и организаций, оказывающих услуги и выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов и предоставляющих коммунальные услуги, сведения о своевременности и полноте оплаты жилого помещения и коммунальных услуг.

**Постановление Администрация Томской области от 29 марта 2006 г. № 40а «Об обеспечении реализации прав граждан на получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»**

(в ред. постановлений Администрации Томской области от 07.07.2006 № 88а, от 08.08.2006 № 97а, от 16.02.2007 № 27а, от 26.06.2008 № 123а, от 21.10.2008 № 227а)

В соответствии со статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 14, 16 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.12.2005 N 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» постановляю:

1. Установить региональный стандарт нормативной площади жилого помещения, используемый для расчета

субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее – субсидии), в размерах:

18 кв. м – на одного члена семьи из трех и более человек;

21 кв. м – на одного члена семьи из двух человек;

33 кв. м – на одиноко проживающих граждан.

2. Исключен. – Постановление Администрации Томской области от 16.02.2007 N 27а.

3. Установить региональный стандарт максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи в размерах:

0 – при среднедушевом доходе одного члена семьи до 0,6 (включительно) прожиточного минимума;

5% – при среднедушевом доходе одного члена семьи свыше 0,6 до 0,7 (включительно) прожиточного минимума;

9% – при среднедушевом доходе одного члена семьи свыше 0,7 до 0,8 (включительно) прожиточного минимума;

12% – при среднедушевом доходе одного члена семьи свыше 0,8 до 0,9 (включительно) прожиточного минимума;

15% – при среднедушевом доходе одного члена семьи до одного (включительно) прожиточного минимума;

16% – при среднедушевом доходе одного члена семьи свыше 1,0 до 1,1 (включительно) прожиточного минимума;

17% – при среднедушевом доходе одного члена семьи свыше 1,1 до 1,2 (включительно) прожиточного минимума;

18% – при среднедушевом доходе одного члена семьи свыше 1,2 до 1,3 (включительно) прожиточного минимума;

19% – при среднедушевом доходе одного члена семьи свыше 1,3 до 1,4 (включительно) прожиточного минимума;

20% – при среднедушевом доходе одного члена семьи свыше 1,4 до 1,5 (включительно) прожиточного минимума;

22% – при среднедушевом доходе одного члена семьи свыше 1,5 прожиточного минимума.

(п. 3 в ред. постановления Администрации Томской области от 21.10.2008 N 227а)

3-1. Установить для отдельных категорий граждан (неработающие одиноко проживающие пенсионеры по старости и/или инвалидности, неработающие отдельно проживающие супружеские пары пенсионеров по старости и/или инвалидности, неработающие совместно проживающие пенсионеры по старости и/или инвалидности,

неработающие пенсионеры по старости и/или инвалидности, имеющие на иждивении несовершеннолетних детей и/или детей до 23 лет, обучающихся в образовательных учреждениях по очной форме обучения) при условии отсутствия других граждан, зарегистрированных совместно с ними по месту жительства, региональный стандарт максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи в размерах:

(в ред. постановления Администрации Томской области от 26.06.2008 N 123а)

0 — при среднедушевом доходе одного члена семьи до 0,6 (включительно) прожиточного минимума;

3% — при среднедушевом доходе одного члена семьи выше 0,6 до 0,7 (включительно) прожиточного минимума;

5,5% — при среднедушевом доходе одного члена семьи выше 0,7 до 0,8 (включительно) прожиточного минимума;

7% — при среднедушевом доходе одного члена семьи выше 0,8 до 0,9 (включительно) прожиточного минимума;

8,5% — при среднедушевом доходе одного члена семьи выше 0,9 до 1,0 (включительно) прожиточного минимума;

9% — при среднедушевом доходе одного члена семьи выше 1,0 до 1,1 (включительно) прожиточного минимума;

10% — при среднедушевом доходе одного члена семьи выше 1,1 до 1,2 (включительно) прожиточного минимума;

10,5% — при среднедушевом доходе одного члена семьи выше 1,2 до 1,6 (включительно) прожиточного минимума;

11,5% — при среднедушевом доходе одного члена семьи выше 1,6 до 1,8 (включительно) прожиточного минимума;

12% — при среднедушевом доходе одного члена семьи выше 1,8 до двух (включительно) прожиточных минимумов;

13% — при среднедушевом доходе одного члена семьи выше двух прожиточных минимумов.

(п. 3-1 в ред. постановления Администрации Томской области от 16.02.2007 N 27а)

4 — 8. Исключены с 1 января 2009 года. — Постановление Администрации Томской области от

21.10.2008 N 227а.

9. Рекомендовать руководителям организаций жилищно-коммунального хозяйства области:

1) организовать выдачу гражданам документов, необходимых для подтверждения права на получение субсидии;

2) ежемесячно в срок до 10 числа предоставлять в областные государственные учреждения, уполномоченные Департаментом социальной защиты населения Томской области, информацию, необходимую для расчета субсидии:

(в ред. постановления Администрации Томской области от 16.02.2007 N 27а)

о платежах, начисленных гражданам за жилые помещения и коммунальные услуги,

о получателях субсидий, не оплативших текущие платежи за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение двух месяцев.

10. Рекомендовать органам местного самоуправления, организациям жилищно-коммунального комплекса организовать выдачу гражданам документов, содержащих сведения об основании владения и/или пользования жилым помещением, о лицах, зарегистрированных совместно с заявителем по месту его постоянного жительства.

11 – 12. Исключены с 1 января 2009 года. – Постановление Администрации Томской области от 21.10.2008 N 227а.

13. Постановление вступает в силу по истечении десяти дней со дня официального опубликования.

14. Признать утратившими силу постановления Администрации Томской области:

от 27.07.2005 N 87а «Об обеспечении реализации прав граждан на получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»;

от 30.09.2004 N 70а «О предоставлении гражданам субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг»;

от 18.10.2004 N 73а «О внесении изменений и дополнений в постановление Администрации Томской области от 30.09.2004 N 70а»;

от 19.01.2005 N 2а «О внесении изменений и дополнений в постановление Администрации Томской

области от 30.09.2004 N 70а»;

от 09.02.2005 N 22а «О внесении изменений и дополнений в постановление Администрации Томской области от 30.09.2004 N 70а (в редакции постановлений от 18.10.2004 N 73а, от 19.01.2005 N 2а)».

15. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора Томской области по социальной политике Ильиных С.Е.

(п. 15 в ред. постановления Администрации Томской области от 21.10.2008 N 227а)

И.о. Главы Администрации  
(Губернатора)  
В.В.НАГОВИЦЫН

**Закон Томской области «О дополнительных мерах социальной поддержки отдельных категорий граждан при предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»**

от 8 июня 2006 года N 123—ОЗ

Принят постановлением Государственной Думы Томской области от 25.05.2006 N 3030

(в ред. Закона Томской области от 09.02.2008 N 4—ОЗ)

Во исполнение настоящего Закона издано постановление Администрации Томской области от 14 августа 2006 г. N 101а

Настоящий Закон устанавливает дополнительные меры социальной поддержки для отдельных категорий граждан при предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее — дополнительные меры социальной поддержки).

**Статья 1. Дополнительные меры социальной поддержки**

Дополнительными мерами социальной поддержки являются:

1) ежемесячная компенсационная выплата на оплату дополнительной площади жилого помещения;

2) ежегодная денежная выплата на приобретение и

доставку твердого топлива.

## **Статья 2. Дополнительная площадь жилого помещения**

Дополнительная площадь жилого помещения — часть жилого помещения, которая превышает региональный стандарт нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, не более чем на двадцать пять квадратных метров.

## **Статья 3. Ежемесячная компенсационная выплата на оплату дополнительной площади жилого помещения**

1. Ежемесячная компенсационная выплата на оплату дополнительной площади жилого помещения предоставляется гражданам, указанным в статье 4 настоящего Закона, получающим субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Размер ежемесячной компенсационной выплаты на оплату дополнительной площади жилого помещения определяется исходя из регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг на один квадратный метр общей площади жилого помещения и размера дополнительной площади жилого помещения.

2. Общий размер субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и ежемесячной компенсационной выплаты на оплату дополнительной площади жилого помещения не должен превышать фактических расходов семьи на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

3. Порядок предоставления ежемесячной компенсационной выплаты на оплату дополнительной площади жилого помещения, установленной настоящим Законом, региональные стандарты стоимости жилищно-коммунальных услуг на один квадратный метр общей площади жилого помещения определяются Администрацией Томской области.

## **Статья 4. Категории граждан, имеющих право на получение ежемесячной компенсационной выплаты на оплату дополнительной площади жилого помещения**

1. Право на получение ежемесячной компенсационной выплаты на оплату дополнительной площади жилого

помещения имеют следующие категории граждан:

1) инвалиды в соответствии с Перечнем заболеваний, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2004 N 817;

2) неработающие одиноко проживающие пенсионеры по старости и (или) инвалидности;

(в ред. Закона Томской области от 09.02.2008 N 4—ОЗ)

3) неработающие отдельно проживающие супружеские пары пенсионеров по старости и (или) инвалидности;

4) неработающие совместно проживающие пенсионеры по старости и (или) инвалидности;

5) неработающие пенсионеры по старости и (или) инвалидности, имеющие на иждивении несовершеннолетних детей;

6) многодетные семьи, имеющие трех и более несовершеннолетних детей;

7) семьи, имеющие детей-инвалидов;

8) лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, являющиеся студентами дневного отделения среднего профессионального образования в возрасте до 21 года и высшего профессионального образования в возрасте до 23 лет;

9) инвалиды Великой Отечественной войны и проживающие совместно с ними члены их семей;

10) граждане, проработавшие в тылу в период с 22 июня 1941 года по 9 мая 1945 года не менее 6 месяцев, исключая период работы на временно оккупированных территориях СССР; граждане, награжденные орденами и медалями СССР за самоотверженный труд в период Великой Отечественной войны;

11) участники ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС, инвалиды вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС и приравненные к ним категории, семьи, потерявшие кормильца из числа названных категорий граждан.

2. В случае совместного проживания двух и более лиц из числа перечисленных категорий выплачивается одна ежемесячная компенсационная выплата на оплату дополнительной площади жилого помещения на семью.

#### **Статья 5. Ежегодная денежная выплата на приобретение и доставку твердого топлива**

1. Ежегодная денежная выплата на приобретение и

доставку твердого топлива производится гражданам, проживающим в домах с печным отоплением.

2. Не имеют права на получение ежегодной денежной выплаты на приобретение и доставку твердого топлива граждане, являющиеся получателями части субсидии, приходящейся на приобретение твердых видов топлива (при наличии печного отопления).

3. Ежегодная денежная выплата на приобретение и доставку твердого топлива исчисляется с учетом расходов на приобретение и доставку твердого топлива, определяемых расчетным путем исходя из регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и дополнительной площади жилого помещения, нормативов потребления и стоимости твердого топлива, утвержденных Администрацией Томской области, регионального стандарта максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

4. Порядок предоставления и расчета ежегодной денежной выплаты на приобретение и доставку твердого топлива, установленной настоящим Законом, утверждается Администрацией Томской области.

#### **Статья 6. Финансирование дополнительных мер социальной поддержки**

(в ред. Закона Томской области от 09.02.2008 N 4—ОЗ)

Финансирование расходов на предоставление дополнительных мер социальной поддержки, установленных настоящим Законом, осуществляется за счет средств областного бюджета в пределах ассигнований, предусмотренных законом Томской области об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период.

#### **Статья 7. Заключительные положения**

1. Настоящий Закон вступает в силу по истечении 10 дней со дня его официального опубликования и распространяется на отношения, возникшие с 1 июня 2006 года.

2. Признать утратившими силу:

Закон Томской области от 8 января 2004 года N 1—ОЗ «О дополнительных мерах социальной поддержки населения на период проведения реформы жилищно-

коммунального хозяйства» (Официальные ведомости Государственной Думы Томской области, 2004, N 26 (87) – 1, постановление от 25.12.2003 N 972);

Закон Томской области от 9 сентября 2005 года N 152–ОЗ «О внесении изменений в Закон Томской области «О дополнительных мерах социальной защиты населения на период проведения реформы жилищно-коммунального хозяйства» (Официальные ведомости Государственной Думы Томской области, 2005, N 45 (106), постановление от 25.08.2005 N 2400).

3. Администрации Томской области привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Законом в течение месяца со дня вступления его в силу.

Глава Администрации  
(Губернатор)  
Томской области  
В.М.КРЕСС

**Извлечение из закона Томской области «О социальной поддержке граждан, имеющих несовершеннолетних детей»**

от 16 декабря 2004 года N 253–ОЗ Принят постановлением Государственной Думы Томской области от 02.12.2004 N 1575

(в ред. Законов Томской области от 08.06.2005 N 88–ОЗ, от 11.11.2005 N 201–ОЗ, от 09.10.2006 N 218–ОЗ, от 12.02.2007 N 59–ОЗ, от 12.02.2007 N 60–ОЗ, от 10.11.2008 N 221–ОЗ, от 26.12.2008 N 305–ОЗ, от 26.12.2008 N 302–ОЗ)

О мерах по реализации настоящего Закона см. постановление Администрации Томской области от 28 декабря 2004 г. N 96а

Настоящий Закон принимается в целях поддержки граждан, имеющих несовершеннолетних детей, на основе разграничения полномочий между федеральными органами государственной власти и органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Настоящий Закон устанавливает систему мер социальной поддержки граждан, имеющих несовершеннолетних детей, многодетных и иных семей с низкими

доходами, имеющих несовершеннолетних детей, в связи с их рождением, обучением и воспитанием, обеспечивающих сохранение ранее достигнутого уровня социальной поддержки семей с низкими доходами, имеющих несовершеннолетних детей, и предусматривает новые меры социальной поддержки.

## **Глава 1. Общие положения**

### **Статья 1. Сфера действия настоящего Закона**

1. Действие настоящего Закона распространяется на граждан Российской Федерации, проживающих в Томской области, иностранных граждан и лиц без гражданства, в том числе и на беженцев, проживающих на территории Томской области, имеющих несовершеннолетних детей (далее – граждане, имеющие несовершеннолетних детей).

2. Действие настоящего Закона не распространяется на граждан, имеющих несовершеннолетних детей, в случаях:

- 1) лишения или ограничения их родительских прав;
- 2) нахождения детей на полном государственном обеспечении.

## **Глава II. Виды социальной поддержки граждан, имеющих несовершеннолетних детей**

### **Статья 4. Виды и формы социальной поддержки граждан, имеющих несовершеннолетних детей**

1. Социальная поддержка, предоставляемая гражданам, имеющим несовершеннолетних детей, оказывается как в натуральной, так и в денежной форме.

2. Настоящим Законом устанавливаются следующие виды социальной поддержки граждан, имеющих несовершеннолетних детей:

- 1) ежемесячное пособие на ребенка из малоимущей семьи;
- 2) подарочный набор новорожденным детям;
- 3) единовременная денежная выплата гражданам при рождении одновременно трех и более детей;
- 4) денежная выплата на оплату коммунальных услуг и твердого топлива для малоимущих многодетных семей;

(п. 4 в ред. Закона Томской области от 26.12.2008 N 302–ОЗ)

5) ежемесячная денежная выплата на оплату стоимости проезда городским, пригородным и внутрирайонным транспортом к месту обучения и обратно детей из малоимущих многодетных семей;

6) ежемесячная денежная выплата по оплате услуг дошкольного образования семьям с низкими доходами;

(в ред. Закона Томской области от 08.06.2005 N 88—ОЗ)

7) новогодний подарочный набор для детей;

(п. 7 введен Законом Томской области от 10.11.2008 N 221—ОЗ)

8) ежегодная денежная выплата на подготовку ребенка к занятиям в общеобразовательном учреждении.

(п. 8 введен Законом Томской области от 26.12.2008 N 305—ОЗ)

3. Порядок учета и исчисления величины среднедушевого дохода, дающей право на получение гражданами, имеющими несовершеннолетних детей, мер социальной поддержки, предусмотренных настоящим Законом, определяется Администрацией Томской области.

4. Исключена. — Закон Томской области от 12.02.2007 N 59—ОЗ.

#### **Статья 8. Социальная поддержка малоимущих многодетных семей по оплате коммунальных услуг и твердого топлива.**

1. Малоимущим многодетным семьям предоставляется ежемесячная денежная выплата в размере 30 процентов оплаты коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставка бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение), в пределах нормативов потребления указанных услуг, установленных органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых Администрацией Томской области, но не свыше фактического объема потребленной услуги).

(в ред. Закона Томской области от 26.12.2008 N 302—ОЗ)

Ежегодная денежная выплата проживающим в домах, не имеющим центрального отопления, в размере 30 процентов стоимости твердого топлива с учетом доставки, в пределах регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, норм потребления, устанавливаемых

органами местного самоуправления.

(в ред. Закона Томской области от 26.12.2008 N 302—ОЗ)

Предоставление указанной меры социальной поддержки производится исходя из регионального стандарта нормативной площади жилого помещения.

(часть 1 в ред. Закона Томской области от 09.10.2006 N 218—ОЗ)

2. Порядок назначения и выплаты ежемесячной и ежегодной денежной выплаты, установленных настоящей статьей, определяется Администрацией Томской области.

(часть 2 в ред. Закона Томской области от 26.12.2008 N 302—ОЗ)

**Статья 13. Вступление в силу настоящего Закона**

1. Настоящий Закон вступает в силу с 1 января 2005 года, но не ранее чем по истечении 10 дней со дня его официального опубликования.

2. Главе Администрации (Губернатору) Томской области привести нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Законом.

Глава Администрации  
(Губернатор)  
Томской области  
В.М.КРЕСС

# **Закон Томской области «О мерах социальной поддержки отдельных категорий граждан, проживающих на территории Томской области»**

от 16 декабря 2004 года N 254—ОЗ

Принят постановлением Государственной Думы Томской области от 02.12.2004 N 1576

(в ред. Законов Томской области от 20.01.2005 N 15—ОЗ, от 16.08.2005 N 136—ОЗ, от 06.12.2005 N 219—ОЗ, от 10.04.2006 N 56—ОЗ, от 12.12.2006 N 312—ОЗ, от 11.01.2007 N 17—ОЗ, от 17.12.2007 N 284—ОЗ, от 04.04.2008 N 58—ОЗ, от 04.09.2008 N 185—ОЗ, от 26.12.2008 N 299—ОЗ, от 26.12.2008 N 302—ОЗ)

## **Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона**

Настоящий Закон устанавливает меры социальной поддержки ветеранов труда, тружеников тыла, реабилитированных лиц и лиц, признанных пострадавшими от политических репрессий, лауреатов Ленинской премии, проживающих на территории Томской области.

## **Статья 2. Категории граждан, имеющие право на получение мер социальной поддержки**

Право на получение мер социальной поддержки, установленных настоящим Законом, имеют следующие категории граждан:

1) граждане, проработавшие в тылу в период с 22 июня 1941 года по 9 мая 1945 года не менее 6 месяцев, исключая период работы на временно оккупированных территориях СССР; граждане, награжденные орденами или медалями СССР за самоотверженный труд в период Великой Отечественной войны;

2) ветераны труда;

3) реабилитированные лица и лица, признанные пострадавшими от политических репрессий;

4) лауреаты Ленинской премии.

**Статья 3. Меры социальной поддержки граждан, проработавших в тылу в период с 22 июня 1941 года по 9 мая 1945 года не менее 6 месяцев, исключая период работы на временно оккупированных территориях СССР, и гражданам, награжденным орденами или медалями СССР за самоотверженный труд в период Великой Отечественной войны**

Гражданам, проработавшим в тылу в период с 22 июня 1941 года по 9 мая 1945 года не менее 6 месяцев, исключая период работы на временно оккупированных территориях СССР; гражданам, награжденным орденами или медалями СССР за самоотверженный труд в период Великой Отечественной войны, устанавливается ежемесячная денежная выплата в размере 500 рублей на одного получателя.

(в ред. Закона Томской области от 20.01.2005 N 15—ОЗ)

**Статья 4. Меры социальной поддержки ветеранов труда**

Граждане, имеющие звание «Ветеран труда», после назначения им пенсии в соответствии с Федеральным законом «О трудовых пенсиях в Российской Федерации», граждане, имеющие звание «Ветеран труда», получающие пенсию по иным основаниям или пожизненное содержание, при достижении ими возраста, дающего право на пенсию по старости в соответствии с Федеральным законом «О трудовых пенсиях в Российской Федерации», а также граждане, по состоянию на 31 декабря 2004 года имеющие звание «Ветеран военной службы», по достижении ими возраста 60 и 55 лет (соответственно мужчины и женщины), независимо от прекращения трудовой деятельности имеют право на следующие меры социальной поддержки:

(в ред. Законов Томской области от 20.01.2005 N 15—ОЗ, от 10.04.2006 N 56—ОЗ)

1) для проживающих в помещениях государственного или муниципального жилищного фонда, ежемесячную денежную выплату в размере 50 процентов оплаты за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению

многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, исходя из регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, но не более общей площади жилого помещения.

(в ред. Закона Томской области от 26.12.2008 N 302—ОЗ)

Для проживающих в жилых помещениях иной формы собственности в многоквартирном доме ежемесячную денежную выплату в размере 50 процентов платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, исходя из регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, но не более общей площади жилого помещения.

(в ред. Закона Томской области от 26.12.2008 N 302—ОЗ)

Указанные меры социальной поддержки распространяются на нетрудоспособных членов семьи ветерана труда, ветерана военной службы, совместно с ним проживающих и находящихся на его полном иждивении.

Абзац исключен. — Закон Томской области от 26.12.2008 N 302—ОЗ;

(п. 1 в ред. Закона Томской области от 10.04.2006 N 56—ОЗ)

2) ежемесячную денежную выплату в размере 50 процентов расходов на оплату коммунальных услуг, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставку бытового газа в баллонах), исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, но не свыше фактического объема потребленной услуги, в размере 50 процентов стоимости услуг по отоплению (теплоснабжению), исходя из нормативов потребления и регионального стандарта нормативной площади жилого помещения;

ежегодная денежная выплата проживающим в домах, не имеющих центрального отопления, в размере 50 процентов стоимости твердого топлива с учетом доставки, в пределах норм потребления, устанавливаемых органами местного самоуправления, и регионального стандарта

нормативной площади жилого помещения;  
(п. 2 в ред. Закона Томской области от 26.12.2008 N 302—ОЗ)

3) ежемесячную денежную выплату в размере 400 рублей на одного получателя.

(в ред. Закона Томской области от 20.01.2005 N 15—ОЗ)

### **Статья 5. Меры социальной поддержки реабилитированных лиц и лиц, признанных пострадавшими от политических репрессий**

1. Реабилитированные лица и лица, признанные пострадавшими от политических репрессий, имеют право на следующие меры социальной поддержки:

(в ред. Закона Томской области от 04.09.2008 N 185—ОЗ)

1) для проживающих в помещениях государственного или муниципального жилищного фонда, ежемесячную денежную выплату в размере 50 процентов оплаты за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, исходя из регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, но не более общей площади жилого помещения.

(в ред. Закона Томской области от 26.12.2008 N 302—ОЗ)

Для проживающих в жилых помещениях иной формы собственности в многоквартирном доме ежемесячную денежную выплату в размере 50 процентов платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, исходя из регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, но не более общей площади жилого помещения.

(в ред. Закона Томской области от 26.12.2008 N 302—ОЗ)

Абзац исключен. — Закон Томской области от 26.12.2008 N 302—ОЗ;

(п. 1 в ред. Закона Томской области от 10.04.2005 N 56—ОЗ)

2) ежемесячную денежную выплату в размере 50 процентов расходов на оплату коммунальных услуг,

включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставку бытового газа в баллонах), исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, но не свыше фактического объема потребленной услуги, в размере 50 процентов стоимости услуг по отоплению (теплоснабжению), исходя из нормативов потребления и регионального стандарта нормативной площади жилого помещения;

ежегодная денежная выплата проживающим в домах, не имеющих центрального отопления, в размере 50 процентов стоимости твердого топлива с учетом доставки, в пределах норм потребления, устанавливаемых органами местного самоуправления, и регионального стандарта нормативной площади жилого помещения;

(п. 2 в ред. Закона Томской области от 26.12.2008 N 302—ОЗ)

3) ежемесячную денежную выплату в размере 300 рублей на одного получателя.

(в ред. Закона Томской области от 20.01.2005 N 15—ОЗ)

4) внеочередное оказание медицинской помощи;

(п. 4 введен Законом Томской области от 10.04.2006 N 56—ОЗ)

5) первоочередную установку телефона;

(п. 5 введен Законом Томской области от 10.04.2006 N 56—ОЗ)

6) первоочередное вступление в садоводческие товарищества и жилищно-строительные кооперативы;

(п. 6 введен Законом Томской области от 10.04.2006 N 56—ОЗ)

7) внеочередной прием в дома-интернаты для престарелых и инвалидов, проживание в них на полном государственном обеспечении с выплатой не менее 25 процентов назначеннной пенсии.

(п. 7 введен Законом Томской области от 10.04.2006 N 56—ОЗ)

2. Меры социальной поддержки по оплате жилья и коммунальных услуг, установленные пунктами 1 и 2 части 1 настоящей статьи, распространяются на членов семьи, совместно проживающих с реабилитированными лицами, и лицами, признанными пострадавшими от политических репрессий в установленном порядке.

## **Статья 6. Меры социальной поддержки лауреатов Ленинской премии**

Лауреаты Ленинской премии имеют право на следующие меры социальной поддержки:

1) для проживающих в помещениях государственного или муниципального жилищного фонда, ежемесячная денежная выплата в размере 100 процентов платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

(в ред. Закона Томской области от 26.12.2008 N 302—ОЗ)

Для проживающих в жилых помещениях иной формы собственности в многоквартирном доме освобождение от платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Абзац исключен. — Закон Томской области от 26.12.2008 N 302—ОЗ;

(п. 1 в ред. Закона Томской области от 10.04.2005 N 56—ОЗ)

2) ежемесячная денежная выплата в размере 100 процентов оплаты коммунальных услуг, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставку бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение), исходя из нормативов потребления коммунальных услуг потребления твердого топлива, устанавливаемых органами местного самоуправления, но не свыше фактического объема потребленной услуги.

(в ред. Закона Томской области от 26.12.2008 N 302—ОЗ)

Абзац исключен. — Закон Томской области от 26.12.2008 N 302—ОЗ;

(п. 2 в ред. Закона Томской области от 10.04.2006 N 56—ОЗ)

2-1) ежегодную денежную выплату проживающим в домах, не имеющих центрального отопления, в размере 100 процентов стоимости твердого топлива с учетом доставки, в пределах норм потребления, устанавливаемых органами местного самоуправления, и регионального стандарта нормативной площади жилого помещения;

(п. 2-1 введен Законом Томской области от 26.12.2008 N 302—ОЗ)

3) ежемесячную денежную выплату в размере 1500 рублей на одного получателя.

#### **Статья 7. Порядок предоставления мер социальной поддержки отдельным категориям граждан**

1. При наличии у граждан права на получение мер социальной поддержки по двум и более основаниям, предусмотренным статьей 2 настоящего Закона, а также иными федеральными и областными нормативными правовыми актами, меры социальной поддержки предоставляются по одному из оснований по выбору гражданина.

2. Денежные выплаты, установленные настоящим Законом, производятся ежемесячно органом, уполномоченным Администрацией Томской области, по месту жительства гражданина на основании его заявления и документов, подтверждающих принадлежность к категориям, указанным в статье 2 настоящего Закона.

3. Порядок предоставления мер социальной поддержки, установленных настоящим Законом, определяется Администрацией Томской области.

4. Утратила силу. — Закон Томской области от 10.04.2006 N 56—ОЗ.

#### **Статья 8. Финансирование мер социальной поддержки**

Финансирование расходов на предоставление мер социальной поддержки, в том числе расходов на доставку ежемесячных денежных выплат, ежегодных денежных выплат на приобретение и доставку твердого топлива, установленных настоящим Законом, осуществляется за счет средств областного бюджета в объеме, предусмотренном законом об областном бюджете на очередной финансовый год и на плановый период.

(в ред. Законов Томской области от 10.04.2006 N 56—ОЗ, от 26.12.2008 N 299—ОЗ, от 26.12.2008 N 302—ОЗ)

#### **Статья 9. Заключительные положения**

1. Настоящий Закон вступает в силу с 1 января 2005 года, но не ранее чем по истечении 10 дней со дня его официального опубликования.

(в ред. Законов Томской области от 06.12.2005 N 219—ОЗ, от 12.12.2006 N 312—ОЗ, от 17.12.2007 N 284—ОЗ, от 04.09.2008 N 185—ОЗ)

2. Администрации Томской области привести свои

нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Законом в течение месяца со дня вступления его в силу, исключив механизм расчета с выделением доли получателя.

(часть 2 в ред. Закона Томской области от 16.08.2005 N 136—ОЗ)

Глава Администрации  
(Губернатор)  
Томской области  
В.М.КРЕСС

**Закон Томской области «О дополнительных мерах социальной поддержки инвалидов и участников Великой Отечественной войны на территории Томской области»**

от 4 мая 2005 года № 66—ОЗ Принят постановлением Государственной Думы Томской области от 28.04.2005 N 1941

(в ред. Законов Томской области от 10.09.2007 N 173—ОЗ, от 26.12.2008 N 302—ОЗ)

Настоящий Закон в дополнение к мерам социальной поддержки, предусмотренным Федеральным законом «О ветеранах», устанавливает меры социальной поддержки инвалидов и участников Великой Отечественной войны, проживающих на территории Томской области.

**Статья 1**

1. Установить инвалидам и участникам Великой Отечественной войны следующие дополнительные меры социальной поддержки:

1) ежемесячная денежная выплата в размере 50 процентов стоимости занимаемой общей площади жилых помещений (в коммунальных квартирах — занимаемой площади) исходя из регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, но не более общей площади жилого помещения;

(в ред. Законов Томской области от 10.09.2007 N 173—ОЗ, от 26.12.2008 N 302—ОЗ)

2) ежемесячная денежная выплата в размере 50 процентов стоимости коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, газ, электрическая и тепловая энергия), вывоза бытовых и других отходов — в пределах нормативов

потребления указанных услуг, установленных органами местного самоуправления;

(в ред. Закона Томской области от 26.12.2008 N 302–ОЗ)

3) ежегодная денежная выплата проживающим в домах, не имеющих центрального отопления, в размере 50 процентов стоимости твердого топлива с учетом доставки, в пределах норм потребления, установленных органами местного самоуправления.

(п. 3 введен Законом Томской области от 26.12.2008 N 302–ОЗ)

2. Указанные меры социальной поддержки предоставляются лицам, проживающим в домах независимо от вида жилищного фонда, и распространяются на совместно проживающих с указанными лицами супругов.

3. Указанные в пункте 1 части 1 настоящей статьи меры социальной поддержки для одиноко проживающих инвалидов и участников Великой Отечественной войны предоставляются исходя из регионального стандарта нормативной площади жилого помещения на семью из двух человек.

(часть 3 введена Законом Томской области от 10.09.2007 N 173–ОЗ)

4. Условия и порядок назначения и выплаты ежемесячной и ежегодной денежной выплаты устанавливаются Администрацией Томской области.

(часть 4 введена Законом Томской области от 26.12.2008 N 302–ОЗ)

## **Статья 2**

Финансирование мер социальной поддержки, установленных настоящим Законом, осуществляется за счет средств областного бюджета.

## **Статья 3**

Настоящий Закон вступает в силу по истечении 10 дней со дня его официального опубликования и распространяется на правоотношения, возникшие с 1 мая 2005 года.

Глава Администрации  
(Губернатор)  
Томской области  
В.М.КРЕСС

Редактирование и подготовка к печати - контрольно-аналитический отдел Государственной Думы Томской области.

Подборка нормативных правовых актов в области жилищно-коммунального хозяйства и комментарий к ним - В.Ю. Фурсин, Председатель правления общественной организации «Общественное объединение потребителей Томской области».

Подборка нормативных правовых актов в раздел «Законы, которые нас защищают. Серия - Жилищно-коммунальное хозяйство» - отдел по труду и социальной политике Государственной Думы Томской области.



Лицензия ИД 01282 от 22.03.2000 г.  
Сдано в набор 11.11.2009 г. Подписано в печать 16.11.2009 г.  
Опубликовано 21.11.2009 г. Тираж 1000 экз.  
Отпечатано: ООО «Дельтаплан», 634041,  
г. Томск, Ул. Тверская, 81.