

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

О Законе Томской области
«О жилищной политике в
Томской области»

Рассмотрев проект закона Томской области «О жилищной политике в Томской области», внесенный в порядке реализации права законодательной инициативы депутатами Государственной Думы Томской области А.Б.Куприянцем, В.Л.Пономаренко, И.Н.Чернышевым, Г.А.Шаминым, доработанный с учетом поступивших поправок,

Законодательная Дума Томской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять Закон Томской области «О жилищной политике в Томской области» согласно приложению.
2. Направить настоящий Закон Губернатору Томской области для подписания и опубликования.

Председатель
Законодательной Думы
Томской области

Б.А.Мальцев



ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ ДУМА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Комитет по экономической политике

РЕШЕНИЕ

От 25.01.2011 № РК4-62-544

О проекте закона Томской области
«О жилищной политике в Томской
области»

Рассмотрев проект закона Томской области «О жилищной политике в Томской области», доработанный с учетом поступивших поправок,

Комитет по экономической политике Р Е Ш И Л :

Рекомендовать Совету Законодательной Думы Томской области включить в повестку очередного собрания Законодательной Думы Томской области рассмотрение проекта закона Томской области «О жилищной политике в Томской области» с проектом постановления о принятии его во втором чтении.

Председатель комитета

А.Б.Куприянец

ЗАКОН ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

«О жилищной политике в Томской области»

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Предмет правового регулирования

Настоящий Закон в целях обеспечения реализации конституционного права граждан на жилище и иных жилищных прав, в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами определяет цели, задачи, основные направления жилищной политики в Томской области и основы жилищного законодательства Томской области.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

- 1) государственный жилищный фонд Томской области – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Томской области;
- 2) жилищный фонд в Томской области – совокупность жилых помещений независимо от формы собственности, находящихся на территории Томской области;
- 3) областной орган по управлению государственным жилищным фондом Томской области – исполнительный орган государственной власти Томской области, уполномоченный осуществлять функции по управлению государственным жилищным фондом Томской области;
- 4) обслуживающие организации – юридические лица (индивидуальные предприниматели), осуществляющие оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с договором, заключенным с собственниками помещений в многоквартирном доме или их объединением;
- 5) организации, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами – управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие в

соответствии с жилищным законодательством деятельность по управлению многоквартирными домами.

Статья 3. Обеспечение права граждан на жилище в Томской области

1. Органы государственной власти Томской области и органы местного самоуправления муниципальных образований Томской области стимулируют жилищное строительство и в соответствии с действующим законодательством создают условия для осуществления гражданами права на жилище.

2. Право граждан на жилище обеспечивается органами государственной власти Томской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Томской области путем предоставления им жилых помещений, находящихся соответственно в государственной и муниципальной собственности Томской области, в порядке и на условиях, установленных жилищным законодательством, путем содействия гражданам в приобретении или строительстве жилых помещений за счет собственных или иных средств, а также иными способами, предусмотренными действующим законодательством.

Глава 2. ЦЕЛИ, ЗАДАЧИ И ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Статья 4. Цели и задачи жилищной политики в Томской области

1. Целями жилищной политики в Томской области являются:

- 1) создание условий для удовлетворения потребности граждан в жилище и реализации жилищных прав;
- 2) создание условий для эффективного функционирования рынка недвижимости в жилищной сфере.

2. Задачами жилищной политики в Томской области являются:

- 1) повышение доступности жилищно-коммунальных услуг и приобретения гражданами жилых помещений в собственность;
- 2) оказание содействия гражданам в улучшении жилищных условий;
- 3) содействие развитию рынка недвижимости в жилищной сфере и сферы услуг по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда в Томской области.

Статья 5. Основные направления жилищной политики в Томской области

В целях достижения целей и задач жилищной политики в Томской области, указанных в статье 4 настоящего Закона, органы государственной

власти Томской области и органы местного самоуправления муниципальных образований Томской области в пределах своих полномочий:

- 1) стимулируют жилищное строительство;
- 2) содействуют развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Томской области;
- 3) предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма, иным договорам в порядке и на условиях, установленных законодательством Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Томской области;
- 4) содействуют развитию способов управления многоквартирными домами в Томской области;
- 5) создают условия для оказания населению жилищно-коммунальных услуг;
- 6) обеспечивают экономическую обоснованность и доступность платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с законодательством Российской Федерации и Томской области;
- 7) предоставляют в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Томской области, субсидии для приобретения или строительства жилых помещений;
- 8) обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда в Томской области;
- 9) разрабатывают и реализуют мероприятия в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности в отношении жилищного фонда;
- 10) разрабатывают и реализуют мероприятия по капитальному ремонту многоквартирных домов и переселению граждан из аварийного жилищного фонда;
- 11) содействуют развитию саморегулирования и добровольной сертификации в жилищной сфере;
- 12) содействуют развитию рынка страхования жилых помещений.

Статья 6. Содействие органов государственной власти Томской области развитию способов управления многоквартирными домами в Томской области

1. Органы государственной власти Томской области содействуют развитию способов управления многоквартирными домами в Томской области, а также конкуренции в сфере управления, содержания и ремонта многоквартирных домов и предоставления коммунальных услуг.

2. Органы государственной власти Томской области вправе предоставлять в соответствии с действующим законодательством:

- 1) субсидии бюджетам муниципальных образований Томской области на создание условий для управления многоквартирными домами;

2) льготы по уплате налоговых и неналоговых платежей в областной бюджет организациям, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами, и обслуживающим организациям.

Статья 7. Создание органами государственной власти Томской области условий для оказания населению жилищно-коммунальных услуг

В целях обеспечения комфортных условий проживания, доступности, надежности и качества коммунальных услуг органы государственной власти Томской области в соответствии с действующим законодательством создают условия для оказания населению жилищно-коммунальных услуг путем:

1) разработки и реализации мероприятий по развитию, модернизации на территории Томской области коммунальной инфраструктуры, в том числе путем организации и осуществления инвестиционных проектов, направленных на развитие инженерной инфраструктуры муниципальных образований;

2) стимулирования и организации в рамках компетенции мероприятий по ресурсо- и энергосбережению, повышению энергетической эффективности в жилищно-коммунальном хозяйстве Томской области;

3) реализации полномочий в сфере теплоснабжения, предусмотренных Федеральным законом от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении».

Статья 8. Обеспечение органами государственной власти Томской области экономической обоснованности и доступности платы за жилое помещение и коммунальные услуги

В целях обеспечения экономической обоснованности и доступности платы за жилое помещение и коммунальные услуги органы государственной власти Томской области в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и Томской области, определяют метод регулирования тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, осуществляют контроль за соблюдением стандартов раскрытия информации организациями коммунального комплекса, а также иные полномочия, предусмотренные Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса», Федеральным законом от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении» и другими федеральными законами.

Статья 9. Защита органами государственной власти Томской области прав и законных интересов граждан

Органы государственной власти Томской области обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые

помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда в Томской области, путем:

- 1) осуществления государственного контроля и надзора, отнесенного к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений федеральными законами;
- 2) обращения в правоохранительные органы, иные уполномоченные органы и организации по результатам рассмотрения обращений граждан и юридических лиц в жилищной сфере;
- 3) иных способов, предусмотренных действующим законодательством.

Глава 3. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

Статья 10. Полномочия Законодательной Думы Томской области в жилищной сфере

Законодательная Дума Томской области в жилищной сфере осуществляет следующие полномочия:

- 1) принятие законов Томской области;
- 2) контроль за соблюдением и исполнением законов Томской области;
- 3) толкование законов Томской области;
- 4) контроль за управлением и распоряжением государственным жилищным фондом Томской области;
- 5) определение категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений государственного жилищного фонда Томской области, а также категорий граждан, нуждающихся в специальной социальной защите;
- 6) определение порядка предоставления по договорам социального найма жилых помещений государственного жилищного фонда Томской области категориям граждан, установленным соответствующим законом Томской области;
- 7) определение порядка предоставления жилых помещений специализированного государственного жилищного фонда Томской области;
- 8) определение порядка ведения органами местного самоуправления муниципальных образований Томской области учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях;
- 9) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

Статья 11. Полномочия исполнительных органов государственной власти Томской области в жилищной сфере

Исполнительные органы государственной власти Томской области в жилищной сфере осуществляют следующие полномочия:

- 1) разработка, утверждение и обеспечение реализации долгосрочных и ведомственных целевых программ, региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов;
- 2) организация системы социальной поддержки населения;
- 3) управление и распоряжение государственным жилищным фондом Томской области в соответствии с законодательством Российской Федерации и Томской области;
- 4) признание в установленном порядке жилых помещений государственного жилищного фонда Томской области непригодными для проживания;
- 5) организация проведения энергетического обследования жилых домов, многоквартирных домов, помещения в которых составляют государственный жилищный фонд Томской области;
- 6) принятие решения о выкупе жилого помещения в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных нужд Томской области;
- 7) утверждение нормативов потребления коммунальных услуг в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;
- 8) установление тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- 9) установление региональных стандартов стоимости жилищно-коммунальных услуг;
- 10) установление региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемого для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;
- 11) установление максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи;
- 12) установление предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги;
- 13) государственный учет государственного жилищного фонда Томской области;
- 14) принятие решения о предоставлении во временное владение и пользование жилых помещений государственного жилищного фонда Томской области в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
- 15) контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства;
- 16) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

Статья 12. Наделение органов местного самоуправления муниципальных образований Томской области отдельными государственными полномочиями в жилищной сфере

Органы местного самоуправления муниципальных образований Томской области законами Томской области в порядке, предусмотренном федеральным законом, могут наделяться отдельными государственными полномочиями Томской области в жилищной сфере и, если это не противоречит федеральным законам, отдельными государственными полномочиями по предметам совместного ведения Российской Федерации и Томской области.

Глава 4. ОСНОВЫ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Статья 13. Жилищное законодательство Томской области

Жилищное законодательство Томской области состоит из настоящего Закона, других законов Томской области, а также иных нормативных правовых актов Томской области, содержащих нормы, регулирующие жилищные отношения.

Статья 14. Участники жилищных отношений в Томской области

1. Участниками жилищных отношений в Томской области являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, Томская область, иные субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

2. Положения настоящего Закона применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено законодательством Российской Федерации и Томской области.

Статья 15. Жилищный фонд в Томской области

1. В зависимости от формы собственности жилищный фонд в Томской области подразделяется на:

1) частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

2) государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

3) муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

2. В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

1) жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

2) специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых в соответствии с жилищным законодательством жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

3) индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

4) жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

Статья 16. Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной собственности Томской области

1. Управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в государственной собственности Томской области, осуществляется путем заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса.

2. Порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в государственной собственности Томской области, определяется Администрацией Томской области.

3. Договор управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в государственной собственности Томской области, заключается:

областным органом по управлению государственным жилищным фондом Томской области в отношении многоквартирных домов, находящихся в государственной казне Томской области;

законными владельцами жилых помещений государственного жилищного фонда Томской области в отношении многоквартирных домов, закрепленных за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

4. Договор управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в государственной собственности Томской области, заключается на срок не менее чем один год и не более чем три года.

5. За тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в государственной собственности Томской области, управляющая организация обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом, иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы заключившему с ней договор управления многоквартирным домом областному органу по управлению государственным жилищным фондом Томской области или законному владельцу жилых помещений государственного жилищного фонда Томской области.

Статья 17. Содержание и ремонт жилищного фонда в Томской области

1. Содержание и ремонт жилищного фонда в Томской области осуществляются собственниками помещений, составляющих данный фонд, самостоятельно или с привлечением на договорной основе иных лиц.

2. Содержание и ремонт жилищного фонда, общего имущества в многоквартирных домах в Томской области должны осуществляться с соблюдением технических регламентов, правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда и иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

Статья 18. Капитальный ремонт многоквартирных домов в Томской области

1. Органы государственной власти Томской области и органы местного самоуправления в рамках полномочий организуют и осуществляют мероприятия, направленные на своевременное проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе путем разработки и принятия соответственно региональных и муниципальных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

2. Региональные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов формируются с учетом условий включения многоквартирных домов в указанные программы, установленных Администрацией Томской области.

Статья 19. Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов

1. В целях обеспечения проведения капитального ремонта многоквартирных домов в Томской области в соответствии с действующим

законодательством может быть создан региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов.

2. Источниками финансирования функций регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов могут выступать:

1) средства, предоставляемые в том числе на безвозмездной основе Томской областью и (или) органами местного самоуправления;

2) средства, перечисляемые организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами;

3) другие не запрещенные законом поступления.

3. Средства, перечисляемые региональному фонду капитального ремонта многоквартирных домов организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, для проведения капитального ремонта, учитываются в региональном фонде капитального ремонта многоквартирных домов отдельно по каждому многоквартирному дому.

Статья 20. Предоставление жилых помещений государственного жилищного фонда Томской области

Предоставление жилых помещений государственного жилищного фонда Томской области, в том числе специализированного государственного жилищного фонда Томской области и государственного жилищного фонда Томской области социального использования, осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации и законами Томской области.

Статья 21. Обязанности и ответственность граждан и юридических лиц при использовании жилых помещений

1. Граждане и юридические лица должны соблюдать правила пользования жилыми помещениями, выполнять санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, предусмотренные действующим законодательством, и нести обязанности по использованию и сохранности жилых помещений, предусмотренные федеральными законами и иными нормативными правовыми актами.

2. Граждане и юридические лица несут ответственность за невыполнение обязанностей, установленных частью 1 настоящей статьи, в соответствии с действующим законодательством.

Статья 22. Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг

1. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам в порядке и на условиях, которые

устанавливаются законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Томской области.

2. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг рассчитываются исходя из размеров регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемого для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, региональных стандартов стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Статья 23. Содействие органов государственной власти Томской области и органов местного самоуправления муниципальных образований Томской области развитию инициативы граждан и организаций в улучшении жилищных условий

1. Органы государственной власти Томской области и органы местного самоуправления муниципальных образований Томской области в пределах полномочий содействуют развитию инициативы граждан и организаций в улучшении жилищных условий.

2. В соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципальных образований Томской области о территориальном общественном самоуправлении граждане по месту жительства вправе осуществлять собственные инициативы в жилищной сфере.

Статья 24. Государственный контроль и надзор в жилищной сфере

1. Уполномоченные исполнительные органы государственной власти Томской области в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляют:

1) государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, соответствием жилых домов, многоквартирных домов требованиям энергетической эффективности и требованиям их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов, а также за соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг требованиям законодательства;

2) государственный контроль за использованием и сохранностью государственного жилищного фонда Томской области, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

3) государственный контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

4) государственный строительный надзор в случаях, предусмотренных градостроительным законодательством;

5) иные виды государственного контроля и надзора в жилищной сфере, отнесенные к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений федеральными законами.

3. Решения уполномоченных исполнительных органов государственной власти Томской области, принятые по вопросам, отнесенным к их компетенции, обязательны для граждан и юридических лиц и могут быть обжалованы в судебном порядке.

Глава 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 25. Вступление в силу настоящего Закона

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

Статья 26. Приведение нормативных правовых актов Томской области в соответствие с настоящим Законом

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

Губернатор Томской области

В.М.Кресс