

**Нормативно-правовые акты  
регулирующие управление  
многоквартирным домом на  
современном этапе**

# Федеральные законы

**Жилищный кодекс  
Российской Федерации  
от 29 декабря 2004 г. N  
188-ФЗ**

Федеральный закон от 29 декабря 2006 г.  
N 258-ФЗ  
Изменения вступают в силу с 1 января 2008 г.

Федеральный закон от 29 декабря 2006 г.  
N 251-ФЗ

Федеральный закон от 29 декабря 2006 г.  
N 250-ФЗ

Федеральный закон от 18 декабря 2006 г. N  
232-ФЗ

**Федеральный закон  
от 29 декабря 2004 г.  
N 189-ФЗ "О введении в  
действие  
Жилищного кодекса  
Российской Федерации"**

Федеральный закон от 29 декабря 2006 г. N 251-ФЗ

Федеральный закон от 30 июня 2006 г. N 93-ФЗ

Федеральный закон от 26 декабря 2005 г. N 184-ФЗ

# **Федеральные законы**

```
graph TD; A[Федеральные законы] --> B[Федеральный закон РФ от 30 декабря 2004 г. N 210-ФЗ "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса"]; A --> C[Федеральный закон РФ от 27 июля 2006 г. N 140-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О банках и банковской деятельности" и статью 37 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей""]; style A fill:#00FF00,stroke:#000,stroke-width:1px; style B fill:#FFFF00,stroke:#000,stroke-width:1px; style C fill:#FFFF00,stroke:#000,stroke-width:1px;
```

**Федеральный закон РФ  
от 30 декабря 2004 г.  
N 210-ФЗ  
"Об основах регулирования  
тарифов организаций  
коммунального комплекса"**

**Федеральный закон РФ  
от 27 июля 2006 г.  
N 140-ФЗ "О внесении изменений  
в Федеральный закон "О банках  
и банковской деятельности" и  
статью 37 Закона  
Российской Федерации  
"О защите прав потребителей"**

**Федеральный закон РФ  
от 21 июля 2007 г. № 185  
«О фонде содействия  
реформированию  
жилищно-коммунального  
хозяйства»**

**Федеральный закон РФ**

**от 27 июля 2006 г.**

**№ 140-ФЗ "О внесении изменений в**

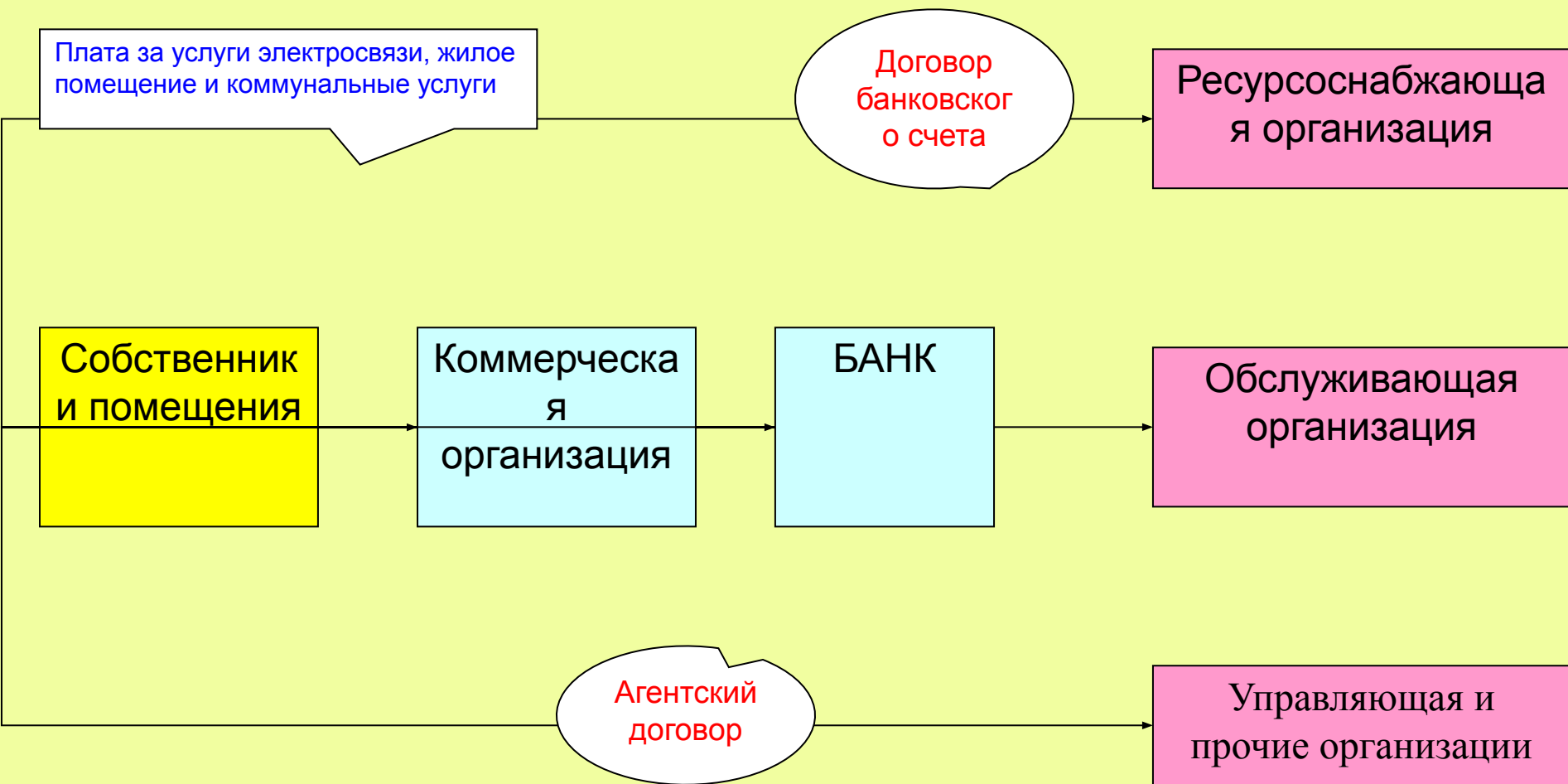
**Федеральный закон "О банках и банковской  
деятельности" и**

**статью 37 Закона Российской Федерации  
"О защите прав потребителей"**

# Варианты внесения наличных денежных средств собственниками помещений за жилищно-коммунальные и услуги электросвязи



# Порядок взаимодействия участников договорных отношений при приеме наличных денежных средств за ЖКУ и услуги электросвязи коммерческой организацией, не являющейся кредитной организацией



# **Федеральные законы**

**Федеральный закон  
от 30 июня 2006 г. N 93-ФЗ  
"О внесении изменений в  
некоторые законодательные  
акты Российской  
Федерации по вопросу  
оформления в упрощенном  
порядке прав граждан на  
отдельные объекты  
недвижимого имущества"**

**Федеральный закон РФ  
от 29.12.2006 г. № 251-ФЗ  
«О внесении изменений в Жилищный  
кодекс Российской Федерации  
и статью 18  
Федерального закона «О введении  
в действие Жилищного кодекса  
Российской Федерации»**



Федеральный закон  
от 30 июня 2006 г. N 93-ФЗ

"О внесении изменений в некоторые  
законодательные акты Российской Федерации  
по вопросу оформления в упрощенном  
порядке прав граждан на отдельные объекты  
недвижимого имущества"

Ч.2. ст. 2 изменена. Новая редакция: «Признать утратившими силу с 1 марта 2010 года»

Статья 14 признана утратившей силу.

Статья 20 изменена. Новая редакция: «**Граждане,** приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, **до 1 марта 2010 года** вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с гражданами и членами их семей, проживающими в этих жилых помещениях, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации».

**Федеральный закон от 29.12.2006 г. № 251-ФЗ  
«О внесении изменений в Жилищный кодекс  
Российской федерации и статью 18  
Федерального закона «О введении в действие  
Жилищного кодекса Российской федерации»**

Статья 18 Федерального закона «О введении в  
действие Жилищного кодекса Российской  
федерации»

Ранее возникшие обязательства организаций,  
отвечающих за управление, содержание и  
ремонт многоквартирного дома,  
сохраняются до момента возникновения  
обязательств, связанных с управлением  
многоквартирным домом в соответствии с  
положениями раздела VIII Жилищного  
кодекса Российской Федерации".

Статья 18 Федерального закона «О введении в  
действие Жилищного кодекса Российской  
федерации»

«Орган местного самоуправления в соответствии с  
положениями статьи 161 Жилищного кодекса  
Российской Федерации проводит открытый  
конкурс по выбору управляющей организации,  
если собственниками помещений в  
многоквартирном доме до **1 января 2007** года не  
выбран способ управления многоквартирным  
домом или принятое такими собственниками  
решение о выборе способа управления  
многоквартирным домом не было реализовано»

Продолжение ст. 18 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

- Субъекты Российской Федерации вправе установить сроки начала и окончания проведения указанных конкурсов для всех или отдельных муниципальных образований при условии их проведения не позднее 1 мая 2008 года.

- **Ч. 8.1. ст. 162 ЖК РФ** Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса, **по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора** в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

- **Ч. 8.2. ст. 162 ЖК РФ** Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке **вправе отказаться от исполнения** договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация **не выполняет условий такого договора.**
- **Ч. 5. ст. 162 ЖК РФ** Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет, а в случае, указанном в части 5 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не менее чем **один год и не более чем три года.**



**Федеральный закон от 24 июля 2007 г.**

**№ 216-ФЗ**

**«О внесении изменений  
в часть вторую Налогового  
кодекса Российской Федерации и  
некоторые другие законодательные  
акты Российской Федерации»**

## Статья 251 НК РФ. Доходы, не учитываемые при определении налоговой базы (налог на прибыль)

Подпункт 1 пункт 2 статьи 251 НК РФ целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности осуществленные в соответствии с законодательством Российской Федерации о некоммерческих организациях вступительные взносы, членские взносы, паевые взносы, пожертвования, признаваемые таковыми в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, а также отчисления на формирование в установленном статьей 324 настоящего Кодекса порядке резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, садоводческому, садово-огородному, гаражно-строительному, жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу их членами"

# ЖК РФ

**Постановление Правительства  
РФ от 26 января 2006 г. N 42**  
«Об утверждении Правил  
отнесения жилого помещения  
к специализированному  
жилищному фонду  
и типовых договоров  
найма специализированных  
жилых помещений»

**Постановление  
Правительства РФ  
от 23 мая 2006 г. № 307**  
«О порядке  
предоставления  
коммунальных услуг  
гражданам»

**ЖК РФ**

**Постановление  
Правительства РФ  
От 21.01.06. № 25  
"Об утверждении  
Правил  
пользования жилыми  
помещениями"**

**Постановление  
Правительства РФ  
от 21 мая 2005 г. N 315  
"Об утверждении  
типового договора  
социального найма  
жилого помещения"**

**Постановление  
Правительства РФ  
от 06.02.06. № 75  
"О порядке проведения  
органом  
местного самоуправления  
открытого конкурса по  
отбору  
управляющей организации  
для  
управления  
многоквартирным  
домом"**

**ЖК РФ**

**Постановление Правительства  
РФ  
от 28.01.06 г. № 47**

«Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу»

**Постановление Правительства РФ  
от 23 мая 2006 г. № 306  
«Об утверждении  
Правил установления и определения  
нормативов потребления  
коммунальных  
Услуг»**

# ЖК РФ

**Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491**

«Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме

и Правил 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»

## **Иные федеральные законы**

```
graph TD; A[Иные федеральные законы] --> B[Постановление Правительства РФ от 10 февраля 1997 г. N 155 «Об утверждении правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов»]; A --> C[Постановление Правительства РФ от 12 февраля 1999 г. N 167 «Об утверждении правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации»];
```

**Постановление  
Правительства РФ  
от 10 февраля 1997 г. N 155  
«Об утверждении правил  
предоставления услуг по  
вывозу твердых и жидких  
бытовых отходов»**

**Постановление  
Правительства РФ  
от 12 февраля 1999 г. N 167  
«Об утверждении правил  
пользования системами  
коммунального водоснабжения  
и канализации в Российской  
Федерации»**

**Иные  
федеральные  
законы**

```
graph TD; A[Иные федеральные законы] --> B[Постановление Правительства РФ от 31 августа 2006 г. N 530]; A --> C[Постановление Правительства РФ от 17 мая 2002 г. N 317];
```

**Постановление  
Правительства РФ  
от 31 августа 2006 г. N 530**

«Об утверждении правил функционирования розничных рынков электрической энергии в переходный период реформирования электроэнергетики»

**Постановление  
Правительства РФ  
от 17 мая 2002 г. N 317**

«Об утверждении правил пользования газом и предоставления услуг по газоснабжению в Российской Федерации»



**Постановление Правительства РФ  
от 13 августа 2006г. № 491**

**«Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил 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»**

# Ответственность за надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме

Ответственность за надлежащее содержание общего имущества

Собственник помещения  
(п.41 Правил)

Договор (п.16 Правил)

Ответственность в  
силу закона

Трансформация  
ответственности

Управляющая  
организация

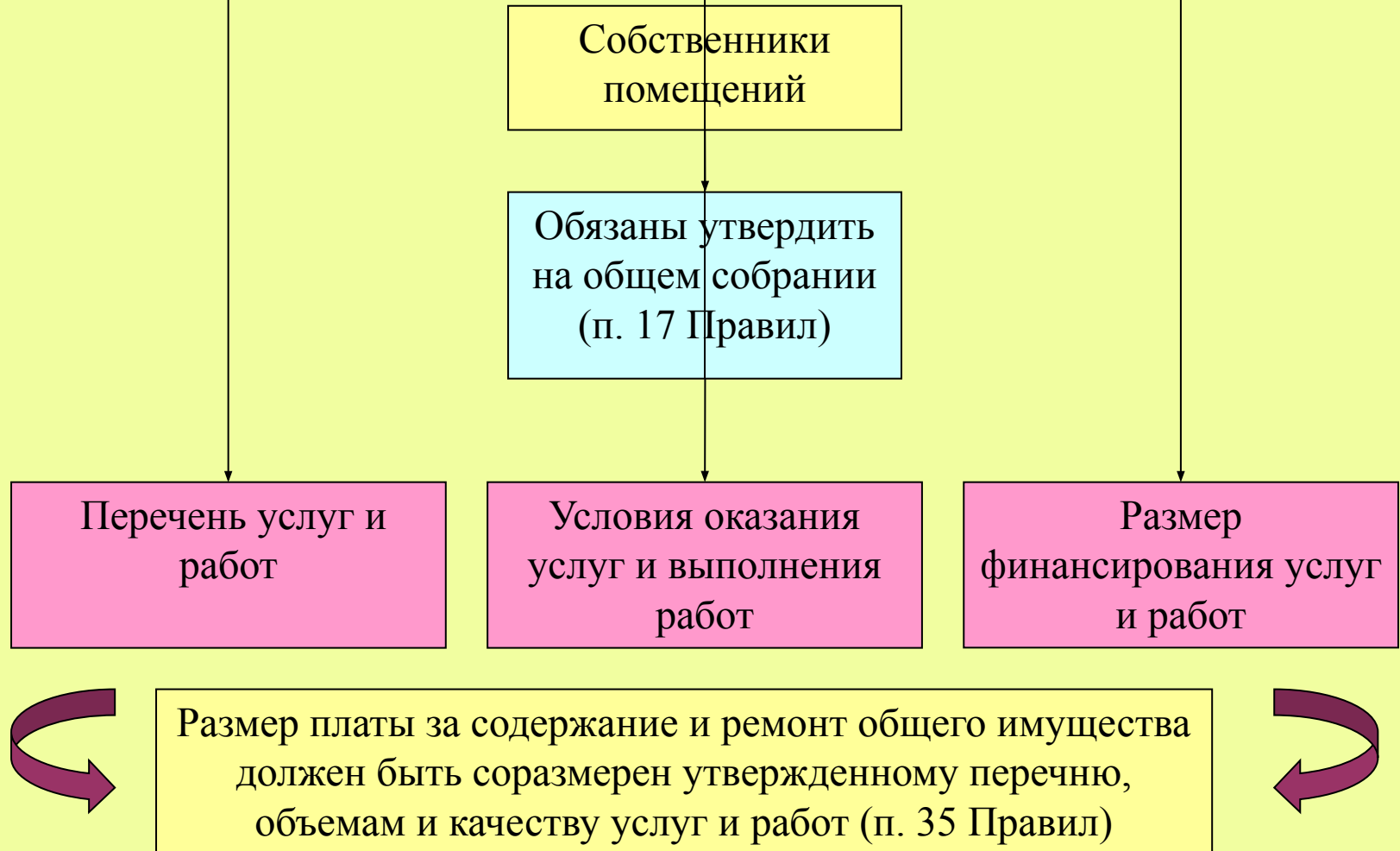
Обслуживающая  
организация

Ресурсоснабжающая  
организация

ТСЖ, ЖСК,  
СПК

Ответственность в силу договора  
(п. 42 Правил)

# Сбалансированность услуг за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества



**Постановление Правительства РФ  
от 07 апреля 2007 г. № 208**

**"О порядке рассмотрения  
разногласий, возникающих между  
органами, осуществляющими  
регулирование тарифов и надбавок  
на товары и услуги организаций  
коммунального комплекса, и  
организациями коммунального  
комплекса"**

Настоящие Правила определяют порядок рассмотрения разногласий, возникающих между органами исполнительной власти субъектов РФ, осуществляющими регулирование тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, органами местного самоуправления, осуществляющими регулирование тарифов и надбавок организаций коммунального комплекса, и организациями коммунального комплекса в отношении тарифов и надбавок, установление которых предусмотрено Федеральным законом "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса"

Рассмотрение разногласий осуществляется федеральным органом исполнительной власти в области регулирования тарифов и надбавок на согласительных совещаниях **с приглашением сторон.**

Решение, принятое по результатам рассмотрения разногласий, **оформляется приказом федерального органа исполнительной власти** в области регулирования тарифов и надбавок, направляется сторонам в течение 5 рабочих дней с даты его принятия и подлежит опубликованию в информационном бюллетене федерального органа исполнительной власти в области регулирования тарифов и надбавок.

Решение, принятое по результатам рассмотрения разногласий, подлежит исполнению в течение 1 месяца с даты его принятия, если в решении не указан иной срок.

Приказ Министерства юстиции РФ  
№ 29 от 14 февраля 2007 г.

**"Об утверждении Инструкции об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты недвижимого имущества"**

# Обязательность регистрации права общей долевой собственности

Государственная регистрация права общей долевой собственности на объект недвижимости **обязательна** в случаях, когда данный объект передается в пользование (например, в аренду) какому-либо лицу (лицам) или является предметом иных сделок, на основании которых право общей долевой собственности ограничивается (например, соглашения о сервитуте); при возведении нового объекта недвижимости, на который у собственников помещений возникает право общей долевой собственности.



# Документы на регистрацию

Представляются следующие документы:

1. **О формировании** органом государственной власти или органом местного самоуправления земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, если земельный участок сформирован после введения в действие Жилищного кодекса

# Документы на регистрацию

2. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о **формировании земельного участка**, на котором расположен многоквартирный дом (в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса)

# Документы на регистрацию

3. Планы объектов недвижимости, в том числе кадастровый план земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также документ технического учета многоквартирного дома, **содержащий сведения о составе общего имущества** в многоквартирном доме.

# Свидетельство о государственной регистрации права

Свидетельство о государственной регистрации права в связи с государственной регистрацией права общей долевой собственности на объекты недвижимости собственнику помещения в многоквартирном доме **не выдается.**

Сведения о государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимости включаются в свидетельство о государственной регистрации права, выдаваемое собственнику помещения в многоквартирном доме, посредством внесения в него описания объектов недвижимости и указания размера доли в праве общей собственности на него.