

**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

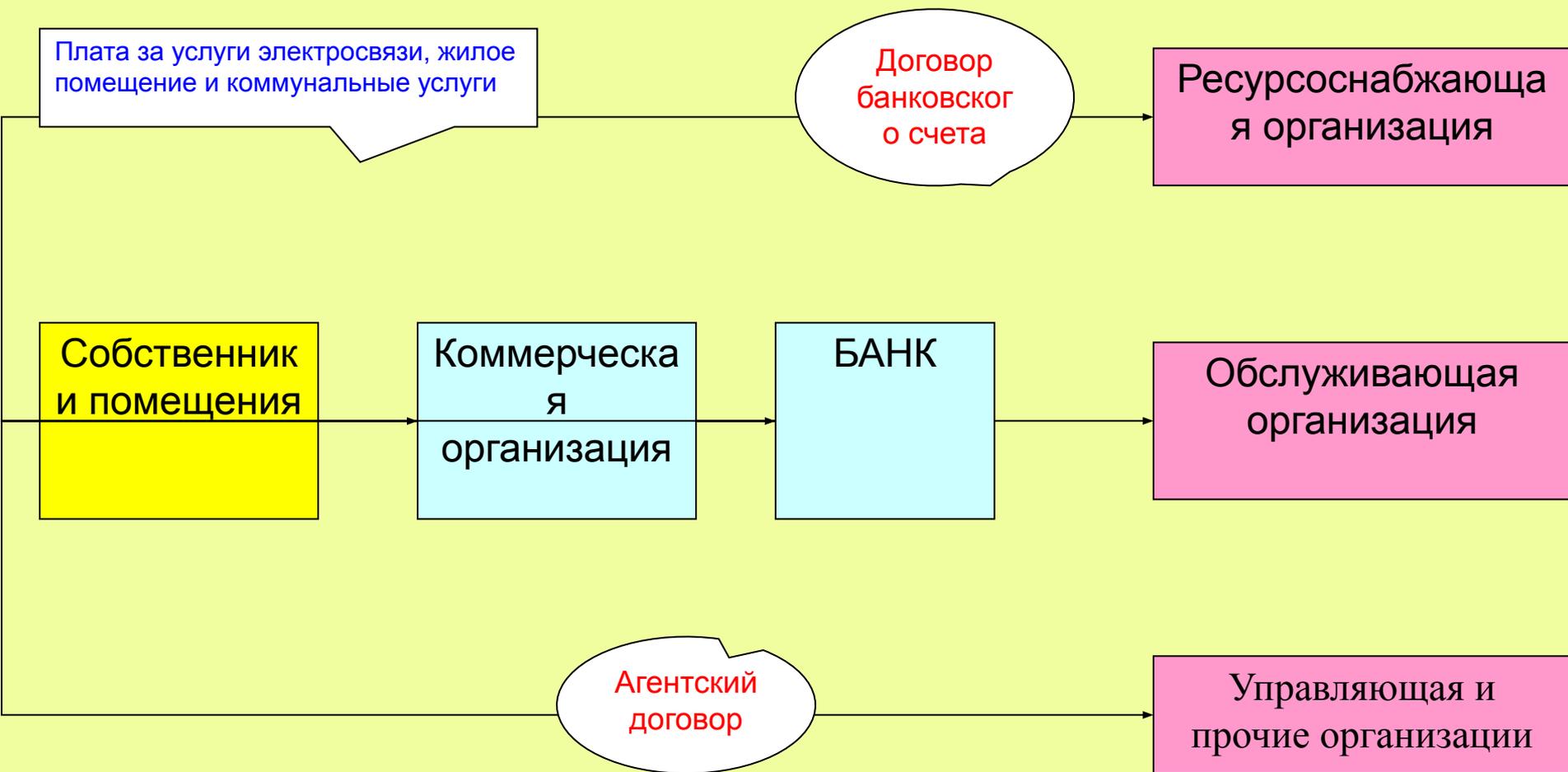
**Федеральный закон "О банках и банковской
деятельности" и**

**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

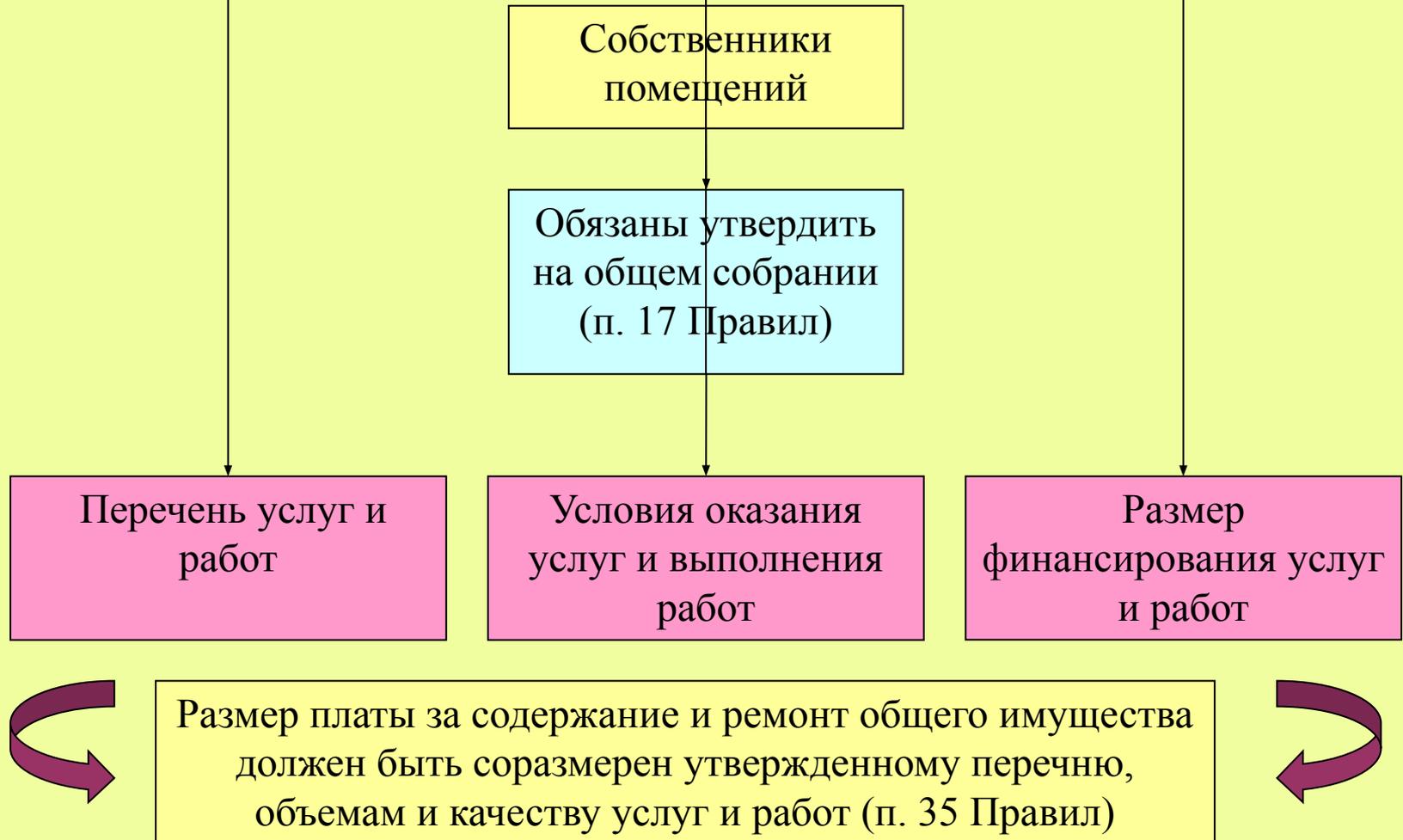
Обслуживающая организация

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.