



**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО
от 3 октября 2025 г. N 27640-ОГ/00**

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение, поступившее письмом, и в пределах своей компетенции сообщает.

В силу [части 14 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (далее - МКД) застройщик обязан заключить договор управления МКД с управляющей организацией.

Отмечается, что на момент ввода МКД в эксплуатацию помещения в таком МКД еще не переданы по передаточному акту или иному документу о передаче лицам, имеющим право принять такие помещения (далее - лица, принявшие помещения по акту).

Собственники помещений в таком МКД на момент его ввода в эксплуатацию не определены, поскольку в соответствии со [статьей 219](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В этой связи положение [части 14 статьи 161](#) ЖК РФ направлено на обеспечение непрерывности управления МКД.

[Частью 2 статьи 162](#) ЖК РФ установлено, что в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161](#) ЖК РФ, стороной договора управления МКД является застройщик.

Согласно [пункту 4 статьи 421](#) ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

[Пунктом 1 статьи 422](#) ГК РФ установлено, что договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Обязательные требования к договору управления МКД установлены [частью 3 статьи 161](#) ЖК РФ.

В соответствии с [пунктом 3 части 3 статьи 161](#) ЖК РФ в договоре управления МКД в числе прочего должен быть указан порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

При этом стороны договора управления МКД, которыми в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161](#) ЖК РФ, являются застройщик и управляющая организация, самостоятельно устанавливают в договоре управления МКД указанный порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Вместе с тем отмечается следующее.

В силу [пунктов 5, 6 и 7 части 2 статьи 153](#) ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

- собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение;
 - лица, принявшего помещение по акту, с момента передачи помещения;
 - застройщика (лица, обеспечивающего строительство МКД) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.
-

Таким образом, с момента заключения застройщиком договора управления с управляющей организацией до момента передачи помещения лицу, принявшему помещение по акту, или государственной регистрации права собственности на указанное помещение (в зависимости от того, какой момент наступит ранее), плату за жилое помещение и коммунальные услуги в отношении указанного помещения вносит сам застройщик.

В целях снижения риска злоупотреблений при заключении застройщиком с управляющей организацией договора управления МКД [пунктом 3 части 5 статьи 162 ЖК РФ](#) установлено, что в случае, указанном в [части 14 статьи 161 ЖК РФ](#), договор управления МКД заключается на срок не более чем три месяца.

При этом в соответствии с [частью 13 статьи 161 ЖК РФ](#) в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию МКД орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с [частью 4 статьи 161 ЖК РФ](#) открытый конкурс.

В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших помещения по акту от застройщика, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса.

Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

Таким образом, не позднее 4 месяцев после ввода МКД в эксплуатацию управление таким домом должна осуществлять управляющая организация, отобранная по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления не позднее 60 дней после ввода МКД в эксплуатацию. Указанная управляющая организация управляет МКД на основании договора управления МКД, заключенного с лицами, принявшими помещения по акту.

Необходимо отметить, что до завершения открытого конкурса общим собранием собственников помещений в МКД (далее - ОСС) в соответствии с [пунктами 4 и 4.7 части 2 статьи 44 ЖК РФ](#) может быть выбрана иная управляющая организация или иной способ управления МКД.

Согласно [части 1 статьи 161 ЖК РФ](#) при выборе управляющей организации ОСС с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного ОСС. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

В соответствии с [частью 7 статьи 156 ЖК РФ](#) размер платы за содержание жилого помещения в МКД, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на ОСС, которое проводится в порядке, установленном [статьями 45 - 48 ЖК РФ](#), за исключением размера расходов, который определяется в соответствии с [частью 9.2 статьи 156 ЖК РФ](#). Размер платы за содержание жилого помещения в МКД определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Таким образом, условия договора МКД, в том числе условие о порядке определения размера платы за содержание жилого помещения, утверждаются решением ОСС.

В силу [части 1.1 статьи 44 ЖК РФ](#) в ОСС помимо собственников помещений в МКД в течение года со дня выдачи разрешения на ввод МКД в эксплуатацию в ОСС вправе принимать участие лица, принявшие помещения по акту от застройщика.

По вопросу права застройщика на участие в ОСС сообщается следующее.

До передачи помещения в МКД лицу, принявшему помещение по акту, застройщик вправе участвовать в ОСС в случае государственной регистрации права собственности на нереализованные помещения.

Участие застройщика в ОСС без наличия у такого застройщика зарегистрированного права собственности на помещения не допускается.

При этом необходимо отметить, что в соответствии с положениями Федерального [закона](#) от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в случае если на строительство (создание) МКД и (или) иных объектов недвижимости застройщиком привлечены денежные средства участников долевого строительства, тогда такой застройщик не может являться правообладателем указанных объектов.

В указанном случае отсутствует возможность регистрации права собственности застройщика на помещения в МКД, подлежащие передаче участникам долевого строительства, соответственно, отсутствует возможность участия застройщика в ОСС от имени помещений в МКД, подлежащих передаче участникам долевого строительства.

В случае если МКД построен застройщиком за счет собственных средств, для реализации права участия в ОСС застройщику необходимо осуществить государственную регистрацию права собственности на принадлежащие ему помещения в установленном законодательством порядке.

Таким образом, порядок выбора управляющей организации и порядок утверждения размера платы за содержание жилого помещения в достаточной степени урегулированы действующими положениями жилищного законодательства Российской Федерации, внесение изменений представляется нецелесообразным.

Дополнительно сообщаем, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора
Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства
Д.Ю.НИФОНТОВ
