



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

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА**

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,  
стр. 1, Москва, 127994  
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40  
www.minstroyrf.ru

*08.06.2018 №*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Председателю Комитета по природным  
ресурсам, собственности и земельным  
отношениям Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

Н.П. Николаеву

Уважаемый Николай Петрович!

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело Ваше письмо от 8 мая 2018 г. № 3.12-24/1005 по вопросу урегулирования ситуации с заселением и обслуживанием многоквартирных жилых домов, по которым застройщиком в установленном порядке не получено разрешение на ввод объекта эксплуатацию, и сообщает.

Согласно статье 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон 214-ФЗ), по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В соответствии с частью 2 и частью 3 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ, передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

В соответствии со статьей 10 Федерального закона № 214-ФЗ, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона,

не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В соответствии с частью 5 статьи 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность за эксплуатацию объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию, за исключением случаев, если для осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство. Ответственность предусмотрена как для застройщика, так и для физических лиц, эксплуатирующих данный объект.

В пункте 7 постановления Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 17 февраля 2011 г. № 11 «О некоторых вопросах применения Особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» указывается, что субъектом данного административного правонарушения является лицо, непосредственно осуществляющее эксплуатацию объекта капитального строительства. В том случае, если эксплуатация объекта капитального строительства осуществляется несколькими лицами одновременно, к административной ответственности может быть привлечено каждое из таких лиц, а не только то лицо, которое начало эксплуатировать соответствующий объект первым.

Согласно статье 198 Жилищного кодекса Российской Федерации орган государственного жилищного надзора после получения сведений, указанных в части 2 настоящей статьи, вносит изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в порядке и в сроки, утвержденные федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утверждены Приказом Министерства Строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 декабря 2015 г. №938/пр.

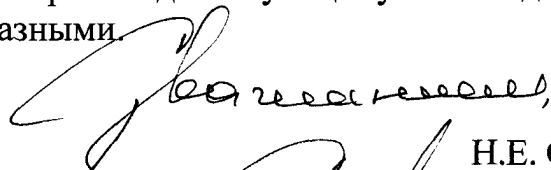
Частью 4 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что при выполнении требований о размещении указанных сведений в системе и внесении органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления многоквартирным домом лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению таким домом с даты, определяемой в соответствии с частью 7 статьи 162 настоящего Кодекса, за исключением случая, указанного в части 7 настоящей статьи.

Жилищным законодательством не предусмотрено внесение изменений в реестр лицензий данных о многоквартирных домах, не введенных в эксплуатацию.

Также, в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника помещения с момента

возникновения права собственности на такое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 настоящего Кодекса.

Учитывая вышеизложенное, эксплуатация и обслуживание многоквартирных домов, по которым застройщиком в установленном порядке не получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию противоречит действующему законодательству, считаем данные изменения не целесообразными.



Н.Е. Стасишин

