Даны разъяснения по процедуре начала управления многоквартирным домом

В силу положений ч. 13 ст. 161 ЖК РФ в течение 20 дней со дня выдачи 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 40 дней со дня размещения такого извещения проводит открытый конкурс, за исключением случая, предусмотренного ч. 25 ст. 7.3 Закона РФ от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации».

В течение 10 дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство МКД) после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом.

В соответствии с ч. 14 ст. 161 ЖК РФ до заключения договора управления МКД между лицом, указанным в п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление МКД осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления МКД не позднее чем через 5 дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД.

Таким образом, управление МКД возможно только после ввода МКД в эксплуатацию.

В случае отсутствия разрешения на ввод МКД в эксплуатацию предусмотренные жилищным законодательством основания заключения договора управления таким зданием отсутствуют.

В случае наличия зарегистрированного права собственности отдельных лиц на долю в праве собственности на здание, не введенное в эксплуатацию, такие собственники имеют право заключения договора, в том числе содержащего положения об обслуживании здания, при этом отношения участников таких договоров жилищным законодательством не регулируются.

В соответствии с ч. 1 ст. 3 ГПК РФ заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

(Письмо Минстроя России от 05.03.2026 № 12094-ДН/06 «Об управлении не введенным в эксплуатацию многоквартирным домом»)