

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ПИСЬМО
от 30 мая 2023 г. N 14916-ОГ/00**

Отдел управления жилищным фондом и предоставления коммунальных услуг Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение и в рамках своей компетенции сообщает.

Согласно **части 1 статьи 110** Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) жилищно-строительным кооперативом (далее - ЖСК) признается добровольное объединение граждан и в установленных **ЖК РФ**, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом (далее - МКД).

Частью 3 статьи 110 ЖК РФ установлено, что члены ЖСК своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании МКД. ЖСК в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию МКД в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.

Следовательно, право на управление МКД имеет исключительно тот ЖСК, который осуществил строительство этого МКД.

Частью 4 статьи 110 ЖК РФ установлено, что ЖСК является потребительским кооперативом.

В силу **частей 1 и 2 статьи 123.2** Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) потребительским кооперативом признается основанное на членстве добровольное объединение граждан или граждан и юридических лиц в целях удовлетворения их материальных и иных потребностей, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов, при этом Устав потребительского кооператива должен содержать сведения о наименовании и месте нахождения кооператива, предмете и целях его деятельности, условия о размере паевых взносов членов кооператива, составе и порядке внесения паевых взносов членами кооператива и об их ответственности за нарушение обязательства по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов кооператива и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков.

В силу **части 1 статьи 113** ЖК РФ в уставе ЖСК должны содержаться сведения о наименовании кооператива, месте его нахождения, предмете и целях деятельности, порядке вступления в члены кооператива, порядке выхода из кооператива и выдачи паевого взноса, иных выплат, размере вступительных и паевых взносов, составе и порядке внесения вступительных и паевых взносов, об ответственности за нарушение обязательств по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов управления кооператива и органов контроля за деятельностью кооператива, порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков, порядке реорганизации и ликвидации кооператива.

Частью 3 статьи 123.1 ЖК РФ установлено, что ЖСК обязан вести, в том числе в единой информационной системе жилищного строительства, реестр своих членов, содержащий, среди прочего, сведения о размере вступительных и паевых взносов в отношении каждого члена жилищно-строительного кооператива.

Частью 1 статьи 124 ЖК РФ установлено, что гражданину или юридическому лицу, принятым в члены ЖСК, на основании решения общего собрания членов ЖСК (конференции) предоставляется жилое помещение в домах ЖСК в соответствии с размером внесенного паевого взноса.

В силу [части 1 статьи 129](#) ЖК РФ член ЖСК приобретает право собственности на жилое помещение в МКД в случае выплаты паевого взноса полностью.

В силу [части 4 статьи 218](#) ГК РФ член ЖСК, имеющий право на паенакопления, полностью внесший свой паевой взнос за квартиру, иное помещение, предоставленное этому лицу кооперативом, приобретает право собственности на указанное имущество.

Таким образом, и положения [ЖК РФ](#), и положения [ГК РФ](#) определяют обязательность имущественных паевых взносов членов ЖСК. При этом именно факт полной выплаты паевого взноса в установленном размере приводит к возникновению права собственности члена ЖСК на помещение в МКД, построенном указанным ЖСК.

Как следует из приведенных норм, ЖСК может осуществлять деятельность по управлению МКД именно в качестве ЖСК при обязательном соблюдении следующих условий:

- указанный ЖСК осуществил строительство указанного МКД;

- члены ЖСК, учредившие ЖСК, выплачивают (или уже выплатили) паевые взносы в установленном размере. При этом на период выплаты паевого взноса члену ЖСК предоставляется помещение в МКД, построенном ЖСК, а после полной выплаты паевого взноса у члена ЖСК возникает право собственности на указанное помещение в МКД.

Отмечается, что право собственников помещений в МКД на выбор способа управления ЖСК и выбор конкретного ЖСК в качестве лица, осуществляющего управление МКД, не может возникнуть в случае, если указанный ЖСК не осуществлял строительство указанного МКД. Право ЖСК на осуществление в качестве именно ЖСК деятельности по управлению МКД, строительство которого указанный ЖСК не осуществлял, возникнуть не может.

Также необходимо отметить, что надзор за соблюдением обязательных требований действующего жилищного законодательства относится к компетенции органа государственного жилищного надзора, полномочия которого изложены в [статье 20](#) ЖК РФ.

Учитывая изложенное, в случае нарушения Ваших прав и законных интересов Вы вправе обратиться с соответствующим заявлением в орган государственного жилищного надзора для проведения проверки по изложенным в заявлении фактам.

В случае, если, по мнению гражданина, его права и законные интересы нарушены принятыми актами или решениями органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностными лицами, а также иными лицами, он в соответствии с Федеральным [законом](#) от 17.01.1992 N 2202-1 "О прокуратуре Российской Федерации" вправе обратиться в органы прокуратуры по месту жительства с заявлением, жалобой и иным обращением, содержащим сведения о нарушении законов либо обратиться в суд с жалобой на действия, решения органов власти или должностных лиц, иных лиц, которые, по мнению гражданина, нарушили его права и свободы.

Обращаем Ваше внимание, что в соответствии с [пунктом 2](#) Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, 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.

Начальник отдела
управления жилищным фондом
и предоставления коммунальных услуг

Д.Ю.НИФОНТОВ
