

**УДК 347.2****ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ:
ОСОБЕННОСТИ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ****Кириченко Лилия Евгеньевна,**

магистрант,

Ростовский государственный экономический университет (РИНХ),

Ростов-на-Дону, Российская Федерация

Liliyakirichenko9900@mail.ru

Аннотация

В статье исследуется правовой механизм ввода в эксплуатацию многоквартирных жилых домов как завершающая стадия строительства и юридическая предпосылка возникновения последующих жилищных, регистрационных и договорных отношений. Обосновано, что для многоквартирного дома разрешение на ввод является элементом сложного юридического состава, связывающего государственный строительный надзор, кадастровый учет, передачу объектов участникам долевого строительства и формирование режима общего имущества. Проанализирован переход с 1 сентября 2026 г. к реестровой модели, при которой подтверждением ввода становится запись в реестре разрешений. Предложено разграничивать техническую готовность, публично-правовой допуск к эксплуатации и гражданско-правовую готовность помещений к передаче.

Ключевые слова: многоквартирный дом; ввод в эксплуатацию; разрешение на ввод; государственный строительный надзор; реестр разрешений; кадастровый учет; долевое строительство; общее имущество; застройщик.

**COMMISSIONING OF MULTI-APARTMENT RESIDENTIAL BUILDINGS:
FEATURES OF REGULATORY AND LEGAL REGULATION****Kirichenko Lilia Evgenievna,**

master's student,

Rostov State University of Economics,

Rostov-on-Don, Russian Federation

Liliyakirichenko9900@mail.ru

ABSTRACT

The article examines the legal mechanism for commissioning multi-apartment residential buildings as the final stage of construction and a prerequisite for subsequent housing, registration and contractual relations. It is argued that a commissioning permit forms part of a complex set of legal facts connecting state construction supervision, cadastral registration, transfer of premises to shared-construction participants and formation of common property. Particular attention is paid

to the registry-based model effective from 1 September 2026. The article distinguishes technical readiness, public-law admission to operation and civil-law readiness of premises for transfer.

Keywords: apartment building; commissioning; commissioning permit; state construction supervision; permit register; cadastral registration; shared construction; common property; developer.

Введение

Юридическое значение ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию нельзя сводить к формальной фиксации окончания строительства. Для многоквартирного дома это решение одновременно обозначает завершение строительной стадии и открывает возможность для дальнейшего оформления целого комплекса отношений. После ввода застройщик получает правовую возможность приступить к передаче помещений участникам долевого строительства, сведения о созданном объекте используются при кадастровом учете, а последующая государственная регистрация закрепляет права на отдельные помещения. Тем самым процедура ввода оказывается связующим звеном между градостроительным регулированием и дальнейшим гражданско-правовым и жилищным оборотом созданной недвижимости.

Сложность рассматриваемой процедуры связана и со спецификой самого объекта. Многоквартирный дом в юридическом смысле не тождествен зданию как материальной оболочке: в нем существуют самостоятельные помещения и общее имущество, обслуживающее два и более помещения. Поэтому точное определение понятия многоквартирного дома имеет непосредственное значение для оценки последствий его ввода. На это обращает внимание Д. А. Топоров [1; 2]. В свою очередь, характеристика жилого помещения как самостоятельного объекта гражданских и жилищных прав имеет непосредственное значение для последующего разграничения здания, квартиры и общего имущества [3]. Поэтому правовой результат ввода необходимо оценивать не только с позиции готовности строительного объекта, но и с учетом создаваемой им системы недвижимых вещей.

Актуальность темы дополнительно определяется реформой разрешительной деятельности. Федеральный закон от 31 июля 2025 г. № 304-ФЗ, с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 4 августа 2026 г. № 299-ФЗ, предусматривает с 1 сентября 2026 г. переход к реестровой модели: фактом подтверждения выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию становится запись в реестре разрешений. Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 мая 2026 г. № 596 установлены правила формирования и ведения соответствующего реестра. Тем самым изменяется не только форма фиксации результата административной процедуры, но и сама конструкция юридически значимого подтверждения ввода.

Цель исследования состоит в определении особенностей правового режима ввода в эксплуатацию многоквартирных жилых домов и разработке модели согласования публично-правовых и частноправовых последствий такого ввода. В качестве авторского подхода предлагается рассматривать ввод многоквартирного дома как переходный юридический состав, в котором последовательно проявляются техническая готовность здания, публично-правовой допуск и готовность помещений к передаче и регистрации. Такое разграничение позволяет точнее определить последствия ввода и избежать отождествления разных по правовой природе стадий.

Материалы и методы исследования

При проведении исследования учитывались положения Градостроительного кодекса Российской Федерации и Жилищного кодекса Российской Федерации, нормы Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральных законов от 31 июля 2025 г. № 304-ФЗ и от 4 августа 2026 г. № 299-ФЗ, а также постановления Правительства Российской Федерации от 25 мая 2026 г. № 596. Используются формально-юридический, системный и функциональный методы, анализ судебной практики и межотраслевое сопоставление норм градостроительного, гражданского и жилищного законодательства. Теоретическую основу составили исследования правового режима многоквартирных домов, жилых помещений, государственного строительного надзора, долевого строительства и недвижимого имущества [1–10].

Результаты и их обсуждение

Исходным является вопрос о юридической природе разрешения на ввод. Согласно статье 55 ГрК РФ в действующей до 1 сентября 2026 г. редакции разрешение удостоверяет выполнение строительства или реконструкции в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство и проектной документацией, а также соответствие объекта предусмотренным законом градостроительным требованиям и ограничениям. При этом выдаче разрешения предшествуют предусмотренные законом контрольные процедуры. Для объектов, в отношении которых осуществляется государственный строительный надзор, существенное значение имеет заключение о соответствии построенного объекта требованиям проектной документации. Государственный строительный надзор охватывает соблюдение требований проектной документации в ходе строительства, что позволяет рассматривать его как самостоятельную публичную гарантию безопасности и законности строительного процесса [5].

Заключение о соответствии и разрешение на ввод выполняют разные функции. Первое фиксирует итог государственного строительного надзора, второе завершает разрешительную процедуру и допускает эксплуатацию объекта. Это разграничение подтверждается определением Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 1 февраля 2023 г. № 305-ЭС22-18478 по делу № А40-146624/2021. Суд указал, что зарегистрированное право собственности не легализует эксплуатацию при отсутствии полученного в установленном порядке разрешения на ввод. Следовательно, ни регистрационная запись, ни судебный акт не заменяют предусмотренную градостроительным законодательством процедуру.

Наличие разрешения на ввод, в свою очередь, не означает отсутствия недостатков конкретного помещения. Орган, принимающий решение о вводе, проверяет соответствие объекта обязательным требованиям и проектной документации в пределах своей компетенции. Такая проверка не охватывает в полном объеме качество отделки квартиры, комплектность оборудования и иные характеристики, согласованные сторонами договора. Поэтому требования участника долевого строительства к качеству передаваемого помещения сохраняют самостоятельное значение и после ввода дома в эксплуатацию [7].

Последствия ввода многоквартирного дома целесообразно рассматривать как несколько взаимосвязанных состояний. Техническая готовность выражается в завершении проектных работ, работоспособности конструкций и инженерных систем и возможности безопасной эксплуатации. На значение разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности коммунальных сетей обращает внимание Д. А. Топоров [11]. Публично-правовая готовность возникает после принятия компетентным органом решения о вводе, а гражданско-правовая — когда становится возможной передача помещения, его учет и регистрация права. Эти состояния могут наступать не одновременно,

поэтому разрешение на ввод нельзя отождествлять ни с возникновением права собственности, ни с окончательным подтверждением качества квартиры.

Регистрационная модель многоквартирного дома показывает, почему его ввод не завершает оформление всех прав на созданную недвижимость. Федеральный закон № 218-ФЗ предусматривает одновременный кадастровый учет дома, расположенных в нем жилых и нежилых помещений, помещений общего имущества и машино-мест. При этом право собственности на многоквартирный дом как на единый объект не регистрируется, а доля в общем имуществе следует за правом на помещение. Следовательно, после ввода продолжается юридическая индивидуализация связанных объектов недвижимости. Неразрывная связь общего имущества с самостоятельными помещениями отмечается и в доктрине [8–10].

Поэтому технический план в рассматриваемой процедуре нельзя считать исключительно учетным документом. Сведения, которые через него используются при вводе и последующем кадастровом учете, фактически определяют состав и характеристики той системы объектов недвижимости, которая возникает в построенном доме. Несогласованность проектных, разрешительных и кадастровых характеристик способна повлечь приостановление учета или спор о законности отказа в выдаче разрешения. В судебной практике исходным остается положение об исчерпывающем характере оснований для отказа, предусмотренных частью 6 статьи 55 ГрК РФ. Уполномоченный орган не вправе дополнять их требованиями, не установленными законом, однако вправе проверять соответствие представленных сведений параметрам разрешенного и фактически построенного объекта.

С 1 сентября 2026 г. эта связь приобретает новое содержание. Федеральный закон № 304-ФЗ переводит разрешительный механизм в реестровую форму: подтверждением выдачи разрешения становится запись в реестре. Постановление Правительства Российской Федерации № 596 закрепляет электронное ведение федеральных реестров в государственной информационной системе «Стройкомплекс.РФ». Тем самым документарная модель, в которой юридический факт ассоциировался прежде всего с выданным разрешением, заменяется моделью реестровой достоверности. Для ранее выданных разрешений сохранено их действие, а изменения после вступления реформы в силу должны отражаться в реестровой системе в порядке, установленном законом.

Реестровая модель снижает зависимость последующих процедур от отдельного документа и создает единый источник сведений о правовом состоянии объекта. Перспективы использования электронных технологий и государственных информационных систем в жилищной сфере ранее исследовались Д. А. Топоровым [12]. Вместе с тем юридическое значение записи делает принципиальным момент ее внесения. Необходимо обеспечить одновременность административного решения о вводе и его реестровой фиксации, исключив период, когда решение уже принято, но юридически значимая запись отсутствует.

Для специализированных застройщиков ввод многоквартирного дома непосредственно связан с исполнением обязательств перед участниками долевого строительства. В соответствии со статьей 8 Федерального закона № 214-ФЗ передача объекта долевого строительства допускается не ранее получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. На 2026 г. постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2025 г. № 2226 установлены специальные особенности передачи объектов долевого строительства, однако базовый запрет на передачу до ввода дома сохраняется. Следовательно, разрешение или, после перехода на новую модель, запись в реестре выступает обязательной юридической предпосылкой исполнения застройщиком обязанности по передаче квартиры.

При этом гражданско-правовая готовность к передаче не тождественна автоматическому возникновению права собственности. Для приобретателя право на квартиру формируется последовательно: дом должен быть допущен к эксплуатации, затем оформляется передача конкретного помещения, после чего право подлежит государственной регистрации. Самостоятельное значение регистрационной стадии в обороте недвижимости подчеркивается и в научной литературе [4]. Отсюда следует, что в механизме ввода необходимо разводить по правовым последствиям допуск здания к эксплуатации, возникновение возможности передать помещение, его кадастровую индивидуализацию и государственную регистрацию права конкретного приобретателя.

Межотраслевая несогласованность особенно заметна при передаче сведений между строительными и регистрационными системами. Факт ввода, уже зафиксированный государством, не должен повторно подтверждаться застройщиком. Оптимальным представляется однократное внесение данных с их автоматическим использованием ЕГРН и единой информационной системой жилищного строительства, что устранил дублирование документов при кадастровом учете и исполнении обязательств перед участниками долевого строительства.

Категория переходного юридического состава позволяет увидеть во вводе не один факт, а взаимосвязанные элементы: техническую готовность здания, завершение надзорно-разрешительной процедуры, внесение сведений в государственные реестры и последующую передачу и регистрацию помещений. Каждый из них имеет самостоятельное значение. Технически заверченный дом не может законно эксплуатироваться без публичного допуска, а сам допуск не создает право собственности на конкретную квартиру.

В спорах об отказе во вводе суд должен проверять то основание, на которое сослался уполномоченный орган: отсутствие обязательных документов или сведений, несоответствие объекта разрешению и проектной документации либо иное основание, предусмотренное статьей 55 ГрК РФ. После перехода к реестровой модели предмет проверки дополняется корректностью реестровой записи, однако суд по-прежнему не подменяет разрешительную процедуру.

С учетом выявленных проблем статью 55 ГрК РФ целесообразно увязать с регистрационным законодательством более последовательно. Следует прямо закрепить возможность использования сведений о вводе многоквартирного дома для кадастрового учета, государственной регистрации и исполнения договоров участия в долевом строительстве с момента появления записи в реестре разрешений. Федеральный закон № 218-ФЗ, в свою очередь, должен обеспечивать получение этих сведений в межведомственном порядке. Для субъектов Российской Федерации, переходящих к реестровой модели позднее, необходимо сохранить равнозначность используемых источников сведений и не допустить ухудшения положения участников долевого строительства.

Выводы

Проведенный анализ показывает, что ввод многоквартирного жилого дома не сводится к подтверждению завершения строительных работ. Он завершает публичную разрешительную стадию, но одновременно становится предпосылкой кадастрового учета, передачи помещений участникам долевого строительства, государственной регистрации прав и формирования режима общего имущества.

Принципиально различать техническую готовность здания, публично-правовой допуск и готовность помещений к передаче. Эти состояния не заменяют друг друга. Поэтому разрешение на ввод подтверждает законность эксплуатации, но не создает право собственности и не исключает требований приобретателя к качеству конкретного помещения.

Реестровая модель, применяемая с 1 сентября 2026 г., меняет прежде всего способ существования и подтверждения результата разрешительной деятельности. Юридически значимым становится не отдельный бумажный или электронный документ, а запись в государственном реестре. Практическая эффективность такой модели будет зависеть от того, насколько синхронно принимается решение о вводе и формируется соответствующая запись, а также от возможности дальнейшего межведомственного использования этих сведений без повторного участия застройщика.

Категория переходного юридического состава позволяет разграничить последствия строительного надзора, разрешения на эксплуатацию, кадастрового учета и передачи помещений. Это уточняет компетенцию надзорных органов, органа, принимающего решение о вводе, Росреестра и участников гражданского оборота и снижает риск споров, возникающих из-за смешения технических, разрешительных и регистрационных последствий.

Список литературы:

1. Топоров Д. А. Правовая конструкция понятия «многоквартирный дом» в российском законодательстве // Проблемы экономики и юридической практики. 2019. Т. 15. № 3. С. 169–171.
2. Топоров Д. А. Жилищное право : учебное пособие. Ростов-на-Дону : Ростовский государственный экономический университет (РИНХ), 2021. 92 с. ISBN 978-5-7972-2930-8.
3. Скворцова Т. А., Працко Г. С. Теоретико-правовые проблемы определения понятия «жилое помещение» в гражданском и жилищном праве // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2023. № 5 (156). С. 51–54.
4. Скворцова Т. А., Працко Г. С. Некоторые вопросы заключения договоров об отчуждении недвижимости // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2023. № 3 (154). С. 95–98.
5. Непомнящих И. А. Правовое регулирование государственного строительного надзора // Молодой ученый. 2019. № 2 (240). С. 141–143.
6. Труфанов А. В. Проблемы разграничения многоквартирных домов и домов блокированной застройки: критический анализ новелл жилищного законодательства // Вестник Челябинского государственного университета. Серия: Право. 2022. Т. 7. № 2. С. 60–66.
7. Балгутите И. В. Соотношение договора участия в долевом строительстве с инвестиционным договором: вопросы защиты прав потребителей // Legal Concept = Правовая парадигма. 2024. Т. 23. № 1. С. 45–53. DOI: 10.15688/lc.jvolsu.2024.1.5.
8. Коротков Д. Б. Признаки общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2016. Вып. 32. С. 193–198. DOI: 10.17072/1995-4190-2016-32-193-198.
9. Крюкова Е. С., Янченко И. П. Проблемы определения состава общего имущества многоквартирного дома: правовой аспект // Вестник Института права Башкирского государственного университета. 2024. Т. 7. № 3 (23). С. 42–50. DOI: 10.33184/vest-law-bsu-2024.23.4.

10. Лаптев В. А. Общее имущество собственников помещений многоквартирного дома и жилых домов (жилых домов блокированной застройки) коттеджных поселков: единство и дифференциация // Семейное и жилищное право. 2024. № 4. С. 23–26. DOI: 10.18572/1999-477X-2024-4-23-26.
11. Топоров Д. А. Проблемы разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности коммунальных сетей // Пробелы в российском законодательстве. 2019. Т. 12. № 1. С. 84–86.
12. Топоров Д. А. Совершенствование государственного управления ЖКХ с помощью электронных технологий // Семейное и жилищное право. 2019. № 6. С. 40–44.

References:

1. Toporov D.A. Legal structure of the concept “multi-apartment house” in Russian legislation. *Economic Problems and Legal Practice*. 2019;15(3):169–171.
2. Toporov D.A. *Housing Law: textbook*. Rostov-on-Don: Rostov State University of Economics; 2021. 92 p.
3. Skvortsova T.A., Pratsko G.S. Theoretical and legal problems of defining the concept of “residential premises” in civil and housing law. *Science and Education: Economy and Financial Economy; Entrepreneurship; Law and Management*. 2023;(5(156)):51–54.
4. Skvortsova T.A., Pratsko G.S. Some issues of concluding contracts on the alienation of real estate. *Science and Education: Economy and Financial Economy; Entrepreneurship; Law and Management*. 2023;(3(154)):95–98.
5. Nepomnyashchikh I.A. Legal regulation of state construction supervision. *Young Scientist*. 2019;(2(240)):141–143.
6. Trufanov A.V. Problems of distinguishing apartment buildings and blocked-development houses: a critical analysis of housing-law amendments. *Bulletin of Chelyabinsk State University. Law Series*. 2022;7(2):60–66.
7. Baltutite I.V. Correlation of shared construction participation agreement with investment agreement: consumer protection issues. *Legal Concept*. 2024;23(1):45–53. DOI: 10.15688/lc.jvolsu.2024.1.5.
8. Korotkov D.B. The signs of common property of owners in an apartment house. *Perm University Herald. Juridical Sciences*. 2016;(32):193–198.
9. Kryukova E.S., Yanchenko I.P. Problems of determining the common property of an apartment complex: legal aspect. *Vestnik Instituta prava Bashkirskogo gosudarstvennogo universiteta*. 2024;7(3(23)):42–50.
10. Laptev V.A. Common property of owners of premises in apartment buildings and cottage settlements: unity and differentiation. *Family and Housing Law*. 2024;(4):23–26.
11. Toporov D.A. Problems of delimitation of balance ownership and operational responsibility of utility networks. *Gaps in Russian Legislation*. 2019;12(1):84–86.
12. Toporov D.A. Improvement of state administration of the housing and utility sector using electronic technologies. *Family and Housing Law*. 2019;(6):40–44.