

Problem of transmission utilities payments during a protracted period of delivery of the construction facility into operation

Biryuleva D.¹, Romanenko O.²(Russian Federation)

Проблема передачи коммунальных платежей при затяжном сроке сдачи строительного объекта в эксплуатацию

Бирюлева Д. К.¹, Романенко О. О.²(Российская Федерация)

¹Бирюлева Дилара Камилловна / Biryuleva Dilyara - кандидат технических наук, доцент;

²Романенко Ольга Олеговна / Romanenko Olga – студент,
кафедра экономики и предпринимательства в строительстве,
Казанский государственный архитектурно-строительный университет, г. Казань

Аннотация: в данной статье рассмотрены проблемы передачи коммунальных платежей при затяжном сроке сдачи объекта в эксплуатацию. Проанализированы основные положения Жилищного и Гражданского кодексов РФ по этому вопросу, изучены требования к застройщику, дольщику, ТСЖ. Выявлена и обоснована необходимость решения проблемы передачи коммунальных платежей в случае затяжных сроков передачи объекта в эксплуатацию.

Abstract: this article describes the issue of transfer of utility bills during a protracted period of delivery of building the facility. Analyzed the main provisions of the Housing and Civil Code on the subject, studied the requirements for the developer, interest holders, HOA. And revealed the necessity of solving the problem of the transfer of utility payments in the event of prolonged periods of transmission of building the facility.

Ключевые слова: право собственности, долевое строительство, недвижимое имущество, регистрация права собственности, порядок сдачи дома, коммунальные услуги, ТСЖ, компенсация затрат, Жилищный кодекс, ввод в эксплуатацию, строительная компания, акт приема-передачи, Градостроительный кодекс, срок сдачи дома.

Keywords: ownership, shared construction, real estate, registration of property rights, the procedure for putting the house, utilities, homeowners associations, compensation costs, housing code, commissioning, construction company, the act of reception and transmission, Town Planning Code, the period of home delivery.

Между моментом сдачи дома в эксплуатацию и заселением в него жильцов, как правило, проходит немалое количество времени. Но новостройке требуется обслуживание, кому-то необходимо осуществлять оплату коммунальных услуг и т.д. По настоящему законодательству весь этот набор проблем возлагается на новоселов.

Обратимся к Закону № 214-ФЗ. Согласно статье 8. «Передача объекта долевого строительства»:

«1. То, что застройщик передает объект долевого строительства, а участник такого строительства его принимает, закрепляется по подписываемому сторонами передаточному акту либо другому документу о передаче...» [2]. Далее, согласно статье 16, «Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства»: «1. Праву собственности участников долевого строительства на объект такого строительства требуется прохождение государственной регистрации в том порядке, который предусмотрел Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») и настоящим Федеральным законом» [2].

Таким образом, законом установлен порядок и сроки сдачи дома. Теперь о моменте перехода обязанности по оплате коммунальных услуг и содержания дома. Необходимо обратиться к жилищным правоотношениям. Раздел VII Жилищного кодекса РФ (в последующем по тексту - ЖК РФ) осуществляет регулирование отношений по оплатам за жилые помещения и коммунальные услуги.

В соответствии с пунктом 5 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ обязанности по внесению платы за жилые помещения и коммунальные услуги появляется у владельцев жилых помещений с возникновением права собственности на жилые помещения [3]. Согласно статье 219 ГК РФ права собственности на здание, сооружение и иное вновь возводимое недвижимое имущество, которые подлежат государственной регистрации, появляются с момента этой регистрации [5].

Актуальность данной темы обусловлена тем, что если в договоре долевого участия в строительстве не была прописана обязанность Инвестора нести расходы по содержанию квартиры и компенсации затрат на содержание дома с момента его ввода или с момента передачи квартиры по акту приема-передачи, то смело можно не платить, поскольку это расходы Застройщика и ТСЖ данные суммы должно взыскивать с Застройщика в данный период. Однако, в случае реального проживания в квартире и пользования коммунальными услугами в период до регистрации права собственности, в порядке регресса Застройщик, скорее всего, сможет взыскать в порядке регресса данную сумму, если у него будут неопровержимые доказательства пользования квартирой.

Опираясь на содержание и смысл названных положений требования Застройщика и ТСЖ к дольщику об «автоматической» оплате коммунальных услуг ДО подписания Акта незаконны. Лицо, принимающее участие в долевом строительстве, не имеет права собственности на объекты недвижимости до того момента, пока не будет осуществлена регистрация его права. Нужно отметить, что в действующем законодательстве отсутствует хотя бы одна норма, которой бы предусматривались обязанности дольщика к оплате коммунальных услуг до момента регистрации.

Установить обратное, в рамках текущей правовой доктрины, невозможно, даже прибегая к интерпретации права. Но требуется уделить внимание следующему моменту. Статья 139 ЖК РФ гласит, что в строящихся МКД ТСЖ может быть сформировано лицами, которые будут обладать правом собственности на помещения в этих домах [3]. Может ли означать это, что у потенциальных членов ТСЖ и у тех дольщиков, которые не являются членами ТСЖ, появится обязанность к оплате за жилые помещения и коммунальные услуги?

Во-первых, в связи с тем, что, как уже говорилось, для этого не имеется юридических основ.

Во-вторых, представляется неясной ситуация с наличием непосредственно услуг, их потреблением и закреплением этого необходимыми техническими средствами.

В-третьих, отсутствует само жилое помещение, поскольку в соответствии с ч. 2 ст. 15 ЖК РФ таковым считается изолированное помещение, являющееся недвижимостью, пригодное для постоянного проживания граждан.

Когда компания полностью завершает строительство и получает акт о вводе нового объекта в эксплуатацию, она должна передать дольщикам квартиры, а общее имущество дома — ТСЖ. С этого момента застройщик должен уйти с объекта: никакой ответственности (помимо гарантийных обязательств) за дом он уже не несет, его содержание, эксплуатация и оплата коммунальных услуг ложатся на собственников и ТСЖ. В реальности отношения между застройщиком и дольщиками затягиваются.

Передача квартир может начаться через три-четыре месяца после ввода в эксплуатацию. Это время необходимо, чтобы подготовить все документы и исправить недоделки, выявленные приемочной комиссией.

По действующему законодательству, как только Дольщик (или иной покупатель) принял квартиру по Акту приема-передачи, он должен платить за содержание дома — как своего жилья, так и общедолевого имущества. Но подписание акта — ответственное мероприятие.

Зачастую квартиры сдаются со значительными недостатками или недоделками. В основном граждане жалуются на некачественную установку окон, которые промерзают или протекают. Вторая проблема — система вентиляции. Иногда она просто засорена, а иногда воздух дует в квартиру из вентиляционной шахты.

По закону все коммунальные платежи, пока устраняются дефекты, ложатся на застройщика. ТСЖ должно выставить счет строителям, однако если те его не оплатят, решить проблему можно только через суд.

Однако застройщики, как правило, принимают контрмеры. Есть случаи, когда недоделок нет или они незначительны, но граждане не принимают квартиры специально, чтобы не платить. Поэтому некоторые компании прописывают в договоре пункт о том, что после сдачи объекта в эксплуатацию дольщик должен принять жилье по акту в течение n-ного количества дней. Есть и более кардинальный вариант: спустя некоторое время квартира считается принятой дольщиком независимо от того, подписывал ли он акт.

Однако если в договоре имеется пункт о необходимости принять квартиру, то должна быть прописана и ответственность за его неисполнение. Если это не сделано, опасаться дольщику особенно нечего: судиться с ним, скорее всего, не будут.

Строители, естественно, заинтересованы в том, чтобы поскорее передать все общее имущество собственникам. Однако на это может уйти до полугода. При этом дольщики после подписания акта приема-передачи начинают использовать квартиры, например, приступают к отделке. В этом случае ТСЖ заключает договор с застройщиком о компенсации его затрат на оплату электроэнергии, воды и т.п.

Граждане платят по обычным тарифам, а застройщик добавляет оставшуюся сумму. Чтобы реализовать эту схему, нужно провести общее собрание новоселов, принять бюджет, заключить, например, агентский договор между застройщиком и товариществом.

При создании ТСЖ девелопер обычно назначает его председателем своего наемного работника. Многие конфликты связаны с тем, что граждане не уверены в правильности и объемах расходования средств. Они вправе сменить руководителя ТСЖ — на том же собрании. Можно обсудить перечень дополнительных услуг по обслуживанию здания: благоустройство, охрана, консьержи и т.п.

Есть еще одна сложность. В некоторых новостройках имеются квартиры, которые застройщик передает городу в счет инвестиционных обязательств, или жилье, приобретенное за бюджетные деньги для очередников.

У многих ТСЖ возникают сложности с взиманием платы с таких квартир. Их обитатели по городским тарифам вносят квартплату, которая идет напрямую в бюджет и только потом распределяется на счета товариществ. В некоторых случаях город отказывается оплачивать дополнительные услуги (охрану, консьержа, дополнительное благоустройство и т.п.), которые утверждены общим собранием собственников в присутствии представителя администрации. При этом зачастую наниматели платят даже больше, чем собственники жилья.

Подводя итог вышесказанному, нужно отметить, что законом установлен порядок и сроки сдачи дома. Когда строительная компания полностью завершает строительство и получает акт о вводе нового объекта в эксплуатацию, она должна передать дольщикам квартиры, а общее имущество дома — ТСЖ. По действующему законодательству, как только Дольщик (или иной покупатель) принял квартиру по Акту приема-передачи, он должен платить за содержание дома — как своего жилья, так и общедолевого имущества. По закону все коммунальные платежи, пока устраняются дефекты, ложатся на застройщика. ТСЖ должно выставить счет строителям, однако если те его не оплатят, решить проблему можно только через суд.

Передача коммунальных платежей в случае затяжного срока сдачи объекта в эксплуатацию является одной из наиболее актуальных проблем в строительстве, которая до сих пор не нашла решения как путем внесения поправок в законодательную базу РФ, так и разработкой дополнительных методик, регулирующих отношения между сторонами, осуществляющими договорные отношения по строительству объекта. Существует множество противоречий и недоработок в нормативно-правовой базе, регулирующей проанализированную в данной статье проблему. Как следствие, данные противоречия способствуют финансовым потерям строительных компаний.

Литература

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (с изменениями от 31 декабря 2005 г., 18, 29 декабря 2006 г., 18 октября 2007 г.) // «Российская газета» от 12 января 2005 г.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (с изменениями от 22 июля, 31 декабря 2005 г., 3 июня, 27 июля, 4, 18, 29 декабря 2006 г., 10 мая, 24 июля 2007 г.) // «Российская газета» от 30 декабря 2004 г.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) (части первая, вторая, третья и четвертая) (с изм. и доп. от 26 января, 20 февраля, 12 августа 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г., 16 апреля, 15 мая, 26 ноября 2001 г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002 г., 10 января, 26 марта, 11 ноября, 23 декабря 2003 г., 29 июня, 29 июля, 2, 29, 30 декабря 2004 г., 21 марта, 9 мая, 2, 18, 21 июля 2005 г., 3, 10 января, 2 февраля, 3, 30 июня, 27 июля, 3 ноября, 4, 18, 29, 30 декабря 2006 г., 26 января, 5 февраля, 20 апреля, 26 июня, 19, 24 июля, 2, 25 октября 2007 г.) // «Российская газета» от 8 декабря 1994 г., «Российская газета» от 6, 7, 8 февраля 1996 г., «Российская газета» от 28 ноября 2001 г., «Российская газета» от 22 декабря 2006 г.
4. ФЗ «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 N 122-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 28 июля 1997 г. №30. Ст. 3594.
5. ФЗ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве МКД и иных объектов недвижимого имущества и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (с изм. и доп. от 18 июля, 16 октября 2006 г.) // «Российская газета» от 31 декабря 2004 г.
6. СНиП 3.01.04-87. Приемка в эксплуатацию за-конченных строительством объектов. Основные положения. М.: ЦИТП Госстроя, 1987.
7. *Тихомирова Л. В.* Долевое строительство жилья: Судебная практика, правовые акты, официальные разъяснения. Москва. Тихомиров М. Ю., 2016. 111 с.
8. *Горохов Д. Б.* Государственная регистрация прав на земельный участок как вид недвижимого имущества // Законодательство и экономика. №№ 6, 7, июнь, июль 2002 г.