

РАСХОДЫ ПО КОММУНАЛЬНЫМ УСЛУГАМ ДО ОФОРМЛЕНИЯ ДОЛЬЩИКАМИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Т.А.ЗВАНКОВИЧ,
юрист

Материал подготовлен с использованием
правовых актов по состоянию
на 22 сентября 2011 г.

Отсутствие четкой регламентации вопроса оплаты коммунальных услуг в новом доме нередко приводит к конфликтам и становится причиной судебных разбирательств между владельцами помещений, застройщиками и эксплуатирующими организациями.

Сам же вопрос сводится к одному: кто должен оплачивать счета за коммунальные услуги за период с момента передачи жилых домов в управление товариществу собственников до государственной регистрации права собственности дольщиком?

С точки зрения застройщиков, расходы за коммунальные услуги при долевом строительстве должны нести дольщики.

Однако дольщики, как правило, считают себя обязанными оплачивать коммунальные услуги только после государственной регистрации права собственности на изолированные помещения.

Их позиция основана на том, что [п. 12](#) Правил заключения, исполнения и расторжения договора создания объекта долевого строительства, утвержденных Указом Президента Республики Беларусь от 15.06.2006 N 396 "О долевом строительстве многоквартирных жилых домов" (далее - Указ N 396), дольщик несет затраты по эксплуатации объекта долевого строительства (далее - изолированное помещение) с момента государственной регистрации права собственности на него.

Кто прав? Попробуем выяснить этот вопрос. Для чего, прежде всего, уточним, между кем и какого рода отношения возникают в период эксплуатации жилого дома до регистрации дольщиками права собственности на изолированные помещения и какими нормативными правовыми актами данные отношения регулируются.

В соответствии со [ст. 1](#) Закона Республики Беларусь от 08.01.1998 N 135-3 "О совместном домовладении" (далее - Закон "О совместном домовладении") целью строительства, которое ведется застройщиком, является возникновение совместного домовладения и передача прав собственности на выстроенные помещения различным собственникам.

Таким образом, в функции застройщика входит только строительство жилого дома.

Взаимоотношения между застройщиком и дольщиком (физическим или юридическим лицом) по поводу привлечения денежных средств для долевого строительства многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - жилой дом) на основании договора создания объекта долевого строительства, возникновения у дольщиков права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме регулируются [Указом N 396](#).

Эксплуатация вновь созданных жилых домов в функции застройщика не входит, и [Указ N 396](#) не содержит норм, относящихся к этому вопросу.

Эксплуатация жилого дома - это уже сфера жилищно-коммунального хозяйства. Отношения, связанные с эксплуатацией жилого дома между эксплуатирующими организациями и потребителями услуг, оформившими свои права на изолированные помещения, регулируются жилищным законодательством.

Однако [Указ](#) N 396 и жилищное законодательство не дают четкого, конкретного и в полной мере ясного ответа на вопрос о том, кто должен оплачивать коммунальные услуги до оформления дольщиками права собственности на изолированные помещения.

Прийти к каким-то выводам в этом вопросе можно лишь в результате анализа отдельных положений законодательства, касающегося данного вопроса.

Порядок управления недвижимым имуществом совместного домовладения, создания и деятельности товарищества собственников регулируется [Законом](#) "О совместном домовладении".

Закон "О совместном домовладении" обязывает товарищество собственников обеспечивать надлежащее техническое и санитарное состояние общего имущества совместного домовладения ([ст. 24](#)), а его членов - физических и юридических лиц - участвовать в расходах по содержанию и недвижимого имущества, находящегося в общей долевой собственности, а также оплачивать водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные ему коммунальные услуги ([ст. 11](#)).

Совместное домовладение возникает с момента возникновения права собственности на жилые и (или) нежилые помещения в здании у двух и более собственников. Собственники недвижимого имущества совместного домовладения вправе самостоятельно выбрать способ управления таким имуществом.

Вместе с тем государственная регистрация права собственности носит заявительный характер.

Последовательность совершения регистрационных действий, установленная [Законом](#) Республики Беларусь от 22.07.2002 N 133-З "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации), не позволяет зарегистрировать создание изолированного помещения и права собственности на него ранее государственной регистрации создания капитального строения - жилого дома, в котором оно расположено.

Процедура оформления права собственности может быть начата дольщиком буквально со следующего дня после регистрации создания капитального строения - жилого дома. Однако данная процедура не содержит обязательного для дольщика срока ее завершения, а готовый к заселению дом требует надлежащего содержания и эксплуатации.

В реальной жизни лица, которым будет принадлежать право собственности на изолированные помещения, как правило, не спешат предпринимать необходимые действия, например проводить общее собрание для выбора способа управления жилым домом.

В результате с момента сдачи дома в эксплуатацию и до выбора формы управления жилым домом его собственниками, как правило, проходит немало времени. Это обстоятельство создает массу проблем для застройщика, поскольку эксплуатация жилого дома должна осуществляться с момента окончания строительства дома независимо от того, зарегистрировали или нет дольщики право собственности на изолированные помещения.

В связи с этим [Законом](#) "О совместном домовладении" предусмотрено, что до момента реализации собственниками своего права на осуществление управления недвижимым имуществом управление этим имуществом осуществляет лицо, уполномоченное соответствующим исполнительным или распорядительным органом ([ст. 16](#)).

В городе Минске для рационального управления вводимыми в эксплуатацию жилыми домами [решением](#) Минского городского исполнительного комитета от 20.02.2003 N 206 "О мерах по повышению эффективности эксплуатации жилищного фонда, объектов коммунального и социально-культурного назначения и защите прав потребителей коммунальных услуг" введена практика ввода в эксплуатацию жилых домов с одновременным созданием застройщиком товариществ собственников.

Данная практика имеет правовую основу. Так, [ст. 20](#) Закона "О совместном домовладении" застройщику предоставлено право создания товарищества во вновь строящемся доме, а [ст. 16](#) Закона "О совместном домовладении" застройщику предоставлено право принимать решение о выборе способа управления в отношении вновь строящегося недвижимого имущества до момента возникновения в нем совместного домовладения.

Теперь необходимо уточнить, у кого и в какой момент возникает обязанность по техническому обслуживанию жилого дома.

Товарищество от своего имени заключает договоры с соответствующими организациями на техническое обслуживание общего имущества жилого дома и предоставление услуг по снабжению водой, электроэнергией, теплом и пр.

Жилищное законодательство не делает различия в статусе товарищества, созданного застройщиком, и товарищества, образованного в обычном порядке - собственниками жилых помещений. Следовательно, товарищество, созданное застройщиком, имеет все права и обязанности, которыми обладает товарищество, созданное решением общего собрания дольщиков.

Таким образом, товарищество, учрежденное застройщиком, вправе заключать договоры на обслуживание введенного в эксплуатацию жилого дома.

Дата заключения договора является именно тем моментом, когда у эксплуатирующей организации появляется обязанность по обслуживанию дома в соответствии с условиями договора.

Если заключение договора порождает обязанность по эксплуатации жилого дома у эксплуатационной организации, то соответственно у потребителя заключение договора порождает обязанность по оплате предоставленных коммунальных услуг.

В связи с этим возникает следующий вопрос: кого следует считать в данном случае потребителем коммунальных услуг?

В соответствии с техническим [кодексом](#) установившейся практики "Техническая эксплуатация жилых и общественных зданий и сооружений. Порядок проведения" (ТКП 45-1.04-14-2005 (02250)), утвержденным приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 10.10.2005 N 262 "Об утверждении и введении в действие технических нормативных правовых актов в строительстве", техническая эксплуатация зданий осуществляется в целях обеспечения соответствия зданий требованиям безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности их имущества, экологической безопасности в течение всего периода использования объекта строительства по назначению (п. 3.1).

Создание застройщиком товарищества собственников и заключение последним договоров фактически направлено на обеспечение надлежащего содержания и ремонта жилого дома, его инженерного оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, обеспечение жилых и нежилых помещений строения коммунальными и прочими услугами.

Таким образом, и застройщик, и товарищество действуют в интересах всех будущих собственников.

К моменту передачи жилого дома товариществу собственников застройщик обязан осуществить регистрацию его создания как капитального строения, после чего жилой дом получает статус недвижимого имущества.

Вместе с приобретением жилым домом статуса недвижимого имущества меняется и статус дольщика.

Для регистрации жилого дома как капитального строения застройщик представляет в регистрирующий орган сведения о всех кандидатах в правообладатели, осуществлявших финансирование строительства в качестве дольщиков.

Согласно [ст. 5](#) Закона о регистрации кандидаты в правообладатели являются лицами, претендующими на приобретение прав в отношении недвижимого имущества.

С момента оформления кандидатом в правообладатели права собственности на изолированное помещение он приступает к владению и пользованию им как собственник.

Таким образом, правовой статус кандидата в правообладатели устанавливается за фактическим владельцем изолированного помещения.

В силу [ст. 219](#) Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее - ГК) право собственности на новую вещь, изготовленную лицом для себя с соблюдением законодательства, приобретает этим лицом. Несомненно то, что изолированное помещение в жилом доме, имеющем статус недвижимого имущества, можно рассматривать как завершенное созданием имущество, подлежащее государственной регистрации, собственником которого может быть лишь правообладатель. В соответствии со [ст. 211](#) ГК собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законодательством или договором.

Следовательно, обязанность по оплате коммунальных платежей является обязанностью кандидата в правообладатели, и возникает данная обязанность с момента заключения товариществом собственников с эксплуатирующей организацией договора на техническое обслуживание жилого дома.

А какова роль заказчика в данном вопросе?

Заказчик оказывает дольщикам за определенное вознаграждение услугу, аккумулируя и направляя средства будущих собственников на строительство дома в объеме, определенном договором. Объем его обязательств по финансированию строительства жилого дома определен договором.

[Указ](#) N 396 и утвержденные им [Правила](#) заключения, исполнения и расторжения договора создания объекта долевого строительства не содержат прямых норм, регулирующих оплату коммунальных услуг до момента оформления дольщиком права собственности на квартиру.

Вместе с тем в [приложении 2](#) к примерному договору создания объекта долевого строительства, форма которого утверждена Указом N 396, содержащем перечень затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства, приведена стоимость такой услуги, как эксплуатация объекта долевого строительства до его передачи дольщику по акту приемки-передачи.

Следовательно, застройщик обязан возместить эксплуатирующей организации затраты по эксплуатации объекта долевого строительства до оформления дольщиком права собственности на жилое помещение только в том случае, если стоимость такой услуги вошла в стоимость услуг застройщика и отражена в договоре, заключенном с дольщиком.

Представляется, что выход из рассмотренной ситуации может быть найден только с помощью законодательной конкретизации отношений. При отсутствии законодательного регулирования вопрос об оплате может быть урегулирован договором, в котором можно закрепить положение, согласно которому дольщик будет нести расходы по оплате коммунальных услуг не с даты регистрации им права собственности на изолированное помещение, а с той даты, когда дом стал обслуживаться эксплуатирующими организациями.
