

Разъяснение

когда наступает финансовая ответственность

собственника (дольщика) перед ресурсоснабжающими организациями, подрядчиками, обслуживающими дом.

В качестве обоснования не платить за коммунальные услуги управляющей компании за предоставление ресурсов, жильцы приводят норму статьи 153 Жилищного кодекса, по которой обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника с момента возникновения права собственности.

Однако такой подход неверен.

Данные обязанности возникают только в отношениях между **бывшим** и **будущим** собственниками квартир вторичных продаж, когда один продает жилое помещение другому, а не когда собственность возникает как вновь созданное имущество, как в данном случае, и требует обслуживания и эксплуатации до регистрации такого имущества, т.е. в отношениях со строительством и продажей квартир и нежилых помещений в домах-новостройках.

Ни одна норма закона не запрещает осуществлять эксплуатацию и обслуживание вновь созданных объектов незавершенного строительства, не сданных в эксплуатацию и не оформленных как объекты недвижимости. Более того, даже не введенные в эксплуатацию здания требуют, чтобы они отапливались, освещались, охранялись и многое другое, т.е. обслуживались. Если такое обслуживание связано, в том числе с проживанием или иным пользованием жилыми/нежилыми помещениями покупателями – будущими собственниками и фактическими пользователями, то в силу ст. 781 п. 2 ГК РФ, 779, 432, 433, 1102, 1105 ГК РФ. Именно такие лица (пользователи) обязаны в пропорциональной части своих помещений к общему имуществу всего здания нести расходы на эксплуатацию и обслуживание.

Начало оплаты коммунальных услуг связывают с тремя событиями:

Ввод здания в эксплуатацию	или получение разрешения на ввод в эксплуатацию
Передача квартиры	дольщику после ввода дома в эксплуатацию
Передача квартиры дольщику	независимо от фактического состояния дома (был ли произведен ввод в эксплуатацию)