

&gt; ЖИЛЬЕ

## Доля В строительстве

С 1 АПРЕЛЯ 2005 года вступил в силу федеральный закон РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Он регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на основании договора. Идея закона – максимально защитить права граждан, снизить риски лиц, вкладывающих деньги в квартиры на начальном этапе строительства дома.

Закон регламентирует, что привлечение средств граждан допускается только на основании закона, а также в случаях, если средства граждан привлекают путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды земельный участок и получившим разрешение строительства на нем, облигаций особого вида – жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений. Это означает, что застройщики имеют право привлекать денежные средства граждан на основании закона путем заключения договора участия в долевом строительстве, выдачи жилищных сертификатов либо в соответствии с законодательством, регулирующим деятельность жилищных кооперативов. Иных оснований привлечения денежных средств граждан застройщиком для строительства многоквартирных домов и других объектов недвижимости законодательством не предусмотрено.

Привлекать средства участников для долевого строительства застройщик вправе только после получения разрешения на строительство, опубликования и размещения проектной декларации, государственной регистрации права собственности или права аренды застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства. В случае привлечения средств гражданина для строительства многоквартирного дома с принятием обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в доме. В соответствии с законом он может потребовать немедленного возврата переданных средств, а также уплаты процентов в двойном размере на сумму этих средств и возмещения убытков.

Закон определил условия договора участия в долевом строительстве. В их числе – срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику, цена договора, гарантийный срок на объект. Договор должен содержать определение подлежащего передаче конкретного объекта застройщиком в соответствии с проектной документацией после разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости. При отсутствии этих условий договор считается незаключенным. По общему правилу договор заключается в письменной форме, он подлежит государственной регистрации.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект не позднее срока по договору. В случае нарушения срока застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку в размере одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. Если участником долевого строительства является гражданин, неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником осуществляются по акту или иному документу о передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику лично под расписку.

С. МАЛЬКОВА,  
начальник бюро правового управления  
ОАО «ММК», член Ассоциации юристов  
России

# Коммунальные услуги

## > Понятие, порядок предоставления, расчет и внесение платы, требования к качеству

**ПОД РУБРИКОЙ «Юридическая неделя» местное отделение АЮР начинает публикацию разъяснений нормативных актов, регулирующих отношения по предоставлению населению коммунальных услуг. К ним Жилищный кодекс РФ относит холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро- и газоснабжение, отопление.**

Отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг гражданам, порядком расчета и внесения платы за коммунальные услуги, установлением факта предоставления услуг ненадлежащего качества, регулируются следующие нормативные правовые акты:

Жилищный кодекс Российской Федерации;

правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные постановлением Правительства РФ № 307;

правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства РФ № 306;

письма Министерства регионального развития Российской Федерации с разъяснениями норм ЖК РФ и правил.

### Понятие коммунальных услуг и основание их предоставления

В соответствии со статьей 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги.

Платить за коммунальные услуги обязаны:

наниматель жилого помещения по договору социального найма с момента его заключения;

арендатор жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения договора аренды;

наниматель по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента его заключения;

член жилищного кооператива с момента предоставления ему жилого помещения;

собственник жилого помещения с момента возникновения права собственности на него.

Плата за коммунальные услуги включает в себя оплату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро- и газоснабжение, отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) и газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах). Исполнителем коммунальных услуг выступает юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляют коммунальные услуги.

В зависимости от выбранного предусмотренной статьей 161 ЖК РФ способа управления многоквартирным домом исполнителем могут быть:

управляющая организация;

товарищество собственников жилья (ТСЖ), жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив (ЖСК);

иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы (в том числе ресурсоснабжающая организация) – только при непосредственном управлении собственниками помещений в многоквартирном доме или при предоставлении коммунальных услуг собственникам жилых домов.

В случаях, когда управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, ТСЖ (ЖСК), ресурсоснабжающая организация не может быть исполнителем коммунальных услуг.



Обязательным признаком статуса исполнителя коммунальных услуг является ответственность одного лица и за подачу в жилое помещение коммунальных ресурсов, и за обслуживание как самостоятельно, так и с привлечением других лиц на основании возмездного договора внутридомовых инженерных систем.

Коммунальные услуги потребителю предусмотрены федеральными законами, нормативными правовыми актами РФ и правилами на основании договора, содержащего условия предоставления коммунальных услуг и заключаемого исполнителем с собственником жилого помещения в соответствии с законодательством РФ. В соответствии с ЖК РФ такими договорами являются:

договор управления многоквартирным домом, заключаемый каждым отдельным собственником помещения в многоквартирном доме с управляющей организацией (ч. 5 ст. 161 и ст. 162 ЖК РФ);

договор об оказании коммунальных услуг, заключаемый собственниками помещений – как членами товарищества собственников жилья, так и не являющимися ими в многоквартирном доме с ТСЖ (ЖСК) (п. 1 ч. 1 ст. 137, чч. 5 и 6 ст. 155 ЖК РФ);

договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электро- и газоснабжения, отопления (теплоснабжения), заключаемые собственником помещения в многоквартирном или жилом доме с ресурсоснабжающей организацией – при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений (ч. 8 ст. 155, ч. 2 ст. 164 ЖК РФ) или при предоставлении коммунальных услуг собственникам жилых домов (ч. 9 ст. 155 ЖК РФ).

При выборе собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организации последняя должна заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение всех коммунальных ресурсов, предоставление которых возможно исходя из степени благоустройства многоквартирного дома (письмо Минрегионразвития РФ № 4989-СК/07).

При выборе собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления домом ТСЖ (ЖСК) они должны

заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение всех коммунальных ресурсов, предоставление которых возможно исходя из степени благоустройства многоквартирного дома. Если ТСЖ (ЖСК) заключает с организацией договор управления многоквартирным домом, то заключение договоров ресурсоснабжения ТСЖ (ЖСК) с ресурсоснабжающими организациями не требуется. При такой организации договорных отношений формирование заказа представителями собственников помещений в лице органов управления ТСЖ (ЖСК) будет сочетаться с исполнением профессионального управления на основании договора управления многоквартирным домом. В указанном случае все потребляемые в многоквартирном доме коммунальные ресурсы должны подаваться ТСЖ (ЖСК) управляющей организацией (п. 1 ч. 1 ст. 137 и ст. 162 ЖК РФ).

Если ТСЖ (ЖСК) не заключает договор управления многоквартирным домом, то привлечение для обслуживания внутридомовых инженерных систем специализированных организаций осуществляется путем заключения ими возмездных договоров с одним или несколькими лицами.

Собственники помещений в многоквартирном доме (при непосредственном управлении) или жилых домов в случае отсутствия у них договоров с лицом, одновременно отвечающим за обслуживание внутридомовых инженерных систем и за подачу коммунальных ресурсов, вправе заключить договоры непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

Если ресурсоснабжающая организация не отвечает за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю подают коммунальные ресурсы, – она несет ответственность за режим и качество подачи холодной и горячей воды, электроэнергию, газа и тепловой энергии, а также водоотведения на границе присоединения сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме к сетям инженерно-технического обеспечения.

Продолжение следует.