

## По оплате стоимости теплового ресурса при передаче от застройщика дома

Здравствуйте. Попробую объяснить суть вопроса. Кто должен оплатить стоимость теплового ресурса при передаче от застройщика дома к управляющей компании? Застройщик ссылается на факт передачи дома управляющей компании. В то же самое время не все помещения переданы от застройщика? Так же нашел судебную практику, хотел бы узнать о ее законности? Спасибо!

---

### Ответ 1

---

Добрый день!

В соответствии с пунктом 1 статьи 548 ГК РФ правила, предусмотренные статьями 539 - 547 настоящего Кодекса, применяются к отношениям, связанным со снабжением тепловой энергией через присоединенную сеть, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

По договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию в порядке, установленном законом, иными правовыми актами или соглашением сторон (статья 539 ГК РФ).

Оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета энергии, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон (пункт 1 статьи 544 ГК РФ).

Поскольку поставка энергоресурсов в данном случае осуществлялась в МКД, то к правоотношениям сторон также подлежат применению нормы Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N

354 (далее - Правила N 354), а также Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 N 124 (далее - Правила N 124).

Согласно статье 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Статьей 157 ЖК РФ предусмотрено, что размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством РФ.

В соответствии с пунктом 7 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) застройщик (лицо, обеспечивающее строительство многоквартирного дома) оплачивает коммунальные услуги с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в отношении тех помещений в доме, которые не переданы иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче.

Пунктом 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ предусмотрено, что обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

В силу части 14 статьи 161 ЖК РФ до заключения договора управления МКД между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 настоящей статьи, управление МКД осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению МКД, установленным в соответствии с настоящей статьей Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления МКД не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Согласно части 7.4 статьи 155 ЖК РФ при заключении застройщиком в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, договора управления МКД с

управляющей организацией, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 названного Кодекса, такой управляющей организации.

Из вышеизложенного следует, что лица, которым переданы помещения от застройщика, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги непосредственно управляющей компании, в случае заключения застройщиком договора управления с управляющей организацией.

Исходя из системного толкования частей 13, 14 статьи 161 ЖК РФ следует, что обязанность по заключению договора управления МКД с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, лежит на лице, принявшим от застройщика помещение в данном доме. До проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, управление домом может осуществляться либо непосредственно застройщиком, либо управляющей организацией, с которой застройщик заключил договор управления.

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ, по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В силу статей 8, 12 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения,

являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Таким образом, до передачи спорных квартир дольщикам (инвесторам) застройщик обязан нести бремя содержания имущества.

Также имеется судебная практика, подтверждающая указанный вывод:

«Судом первой инстанции правомерно сделан вывод о том, что до передачи спорных квартир дольщикам (инвесторам) застройщик обязан нести бремя содержания имущества. В части переданных помещений застройщик бремя содержания имущества не несет»

(Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.10.2023 N 17АП-9773/2023-ГК по делу N А60-59534/2022).

«Таким образом, участник долевого строительства фактически владеет и пользуется построенным объектом недвижимости с момента его передачи по подписываемому сторонами передаточному акту, а до этого момента данным объектом владеет и пользуется застройщик, который и должен нести бремя содержания данного имущества в силу указанных выше норм права

(Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 19.10.2023 N Ф09-7266/23 по делу N А07-3578/2022).

В деле А60-59534/2022 с застройщика взыскана задолженность за коммунальные ресурсы в части непереданных квартир – «Сами по себе представленные в дело акты приемки-передачи объектов (квартир) не свидетельствуют о передаче к концу спорного периода всех помещений, в связи с чем обязанность по оплате тепловой энергии у ответчика в отношении переданных в мае 2022 г. квартир сохраняется».

(Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.10.2023 N 17АП-9773/2023-ГК по делу N А60-59534/2022).