УТВЕРЖДАЮ

Кировский городской

прокурор Ленинградской области

старший советник юстиции

И.Б.Крушинский

«\_\_\_» декабря 2017 года

Отдельные права и обязанности у граждан-участников долевого строительства появляются еще до государственной регистрации права собственности на квартиру

В частности, Верховный Суд Российской Федерации, рассматривая спор между выбранной гражданами управляющей компанией и органом местного самоуправления об оспаривании недействительным открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, отметил, что участники долевого строительства, не зарегистрировавшее еще свое право собственности, формально не являются собственниками квартир, но у них с момента подписания передаточного акта уже возникают некоторые обязанности, например, по внесению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги ([статья 10](http://zakonbase.ru/zhilishhnyj-kodeks/statja-10), пункт 6 части 2 [статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации](http://zakonbase.ru/zhilishhnyj-kodeks/statja-153)) и платежей за содержание общего имущества многоквартирного дома, а также права, в частности, право участвовать в выборе способа управления многоквартирным домом.

 По смыслу части 1 статьи 12, части 1 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», пункта 3 статьи 13 и пункта 1 статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», с момента подписания передаточного акта участник долевого строительства владеет, пользуется построенным объектом недвижимости, то есть фактически осуществляет права собственника, и именно с этого момента вправе обратиться с заявлением в регистрирующий орган о государственной регистрации своего права. Поэтому в отношениях, связанных с управлением общим имуществом, участник долевого строительства становится правомочным с момента передачи ему помещения и может без ограничений участвовать в выборе способа управления многоквартирным домом, наравне с лицами, уже зарегистрировавшими свое право собственности на переданные помещения.

 Подробнее об обстоятельствах дела и выводах суда можно узнать из Определения от 15.09.2017 № 307-ЭС17-4212

помощник прокурора Л.В. Красникова