



Оформить права на квартиру в новостройке станет проще



С 1 июля 2019 года в России начинает действовать правило обязательного использования эскроу-счетов: переход от долевого финансирования строительства к проектному обусловлен необходимостью минимизировать риски для всех участников рынка первичной недвижимости. Упростит ли новая инвестиционная модель жителям Самарского региона задачу по оформлению собственности в новостройке – поясняет Кадастровая палата по Самарской области.

Согласно новым правилам, покупатели квартир больше не перечисляют деньги застройщику, а хранят средства на сберегательных счетах эскроу. Застройщик ведет строительство за счет собственных средств или банковского кредита. Доступ к эскроу-счетам застройщик получает только после того, как представит банку разрешение на ввод дома в эксплуатацию и подтверждение регистрации прав собственности как минимум одного объекта долевого строительства (п. 6 ст. 15. 5, Федеральный закон № 214-ФЗ). Таким образом, финансовым гарантом дольщиков

выступает банк, а для застройщика создаются условия, в которых своевременная сдача объекта и проведение процедуры кадастрового учета становятся важными составляющими успешного завершения проекта.

«До настоящего времени проблемы дольщиков не ограничивались серьезными финансовыми рисками. Часто, даже после получения ключей, собственники помещений многоквартирного дома не могли зарегистрировать права на квартиру. Происходило это из-за того, что необходимая для регистрации процедура кадастрового учета по той или иной причине затягивалась, а единственными лицами, заинтересованными в решении вопроса, оказывались сами собственники», - говорит **эксперт Кадастровой палаты по Самарской области Дмитрий Наумов.**

Обеспечить кадастровый учет многоквартирного дома обязан орган власти, уполномоченный выдавать разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Далее в течение пяти рабочих дней с даты поступления заявления специалисты вносят в ЕГРН сведения о доме и всех его составных частях. Действующий закон не обязывает застройщика участвовать в постановке объекта на кадастровый учет: обязательства застройщика перед жильцами заканчивается подписанием акта приема-передачи квартиры. *«Но благодаря новой инвестиционной схеме застройщик разделит интересы жильцов: только проведя кадастровый учет и запустив процедуру регистрации квартир в собственность, он сможет получить от банка средства дольщиков», -* поясняет **Дмитрий Наумов.**

Подать заявление и документы на регистрацию прав собственности можно в офисе МФЦ, на сайте Росреестра, портале госуслуг. Для сокращения сроков получения готовых документов можно воспользоваться функцией выездного приёма **Кадастровой палаты по Самарской области**, тогда процедура займет на 2-3 дня меньше времени, чем в случае обращения в МФЦ.

«Состав пакета документов зависит от условий приобретения недвижимости. Имеет значение, использовались ли кредит или ипотека, привлекалось ли доверенное лицо, есть ли среди владельцев квартиры несовершеннолетние, - поясняет **Дмитрий Наумов.** *- При этом обязательно надо представить договор долевого участия и акт приема-передачи».*

В то же время закон предусматривает возможность заключать договоры долевого участия без использования эскроу-счетов и после 1 июля 2019 года – для девелоперов, чьи проекты частично завершены. Данное отступление позволит сделать переход к новой инвестиционной модели более плавным, чтобы российский строительный бизнес, а это касается и строительного рынка Самарской области, продолжал развиваться без потрясений», – отмечает **эксперт региональной кадастровой палаты.**