

## **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. По мнению экспертов Федеральной Кадастровой палаты, новая инвестиционная модель упростит гражданам задачу по оформлению собственности в новостройке.**

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 Федеральной кадастровой палаты Росреестра Надежда Лещенко.*

Обеспечить кадастровый учет многоквартирного дома обязан орган власти, уполномоченный выдавать разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. В срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения госорган должен направить в орган регистрации прав заявление о проведении кадастрового учета с приложением необходимых документов.

Далее в течение пяти рабочих дней с даты поступления заявления специалисты вносят в ЕГРН сведения обо всех жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома, общедомовом имуществе, машино-местах, вспомогательных помещениях. При наличии в техническом плане ошибок на их исправление отводится до трех месяцев, проведение кадастрового учета на это время приостанавливается.

Действующий закон не обязывает застройщика участвовать в постановке объекта на кадастровый учет: обязательства застройщика перед жильцами заканчивается подписанием акта приема-передачи квартиры. *«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 Надежда Лещенко.*

Подать заявление и документы на регистрацию прав собственности можно в офисе МФЦ, на сайте Росреестра или портале госуслуг. Не позднее чем через семь рабочих дней заявитель станет полноправным владельцем недвижимости. *«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 Надежда Лещенко. – При этом обязательно надо представить договор долевого участия и акт приема-передачи».*

Согласно Постановлению Правительства РФ от 22 апреля 2019 г. № 480, застройщик может привлекать средства дольщиков по старой схеме, если его проект завершен на 30% и не менее 10% общей площади

жилых и нежилых помещений, включая машино-места, будет продано без использования эскроу-счетов. Готовность объекта может составлять 15%, если строительство ведется в рамках развития застроенной территории, комплексного освоения территории или по договорам с органами власти, предусматривающим передачу объектов социальной или инженерной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность либо снос ветхого и аварийного жилья.

*«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 продолжал развиваться без потрясений», –* отмечает эксперт.

Если застройщик включен в перечень системообразующих российских организаций и получил разрешения на строительство многоквартирных домов общей площадью не менее 4 млн м<sup>2</sup> на территории 4 субъектов РФ, строительная готовность объекта может составлять 6%. Такая же планка установлена для застройщиков, взявших на себя обязательства по завершению долевого долгостроя вместо компаний-банкротов. Постановление также предусматривает право регионов устанавливать собственные критерии и случаи их применения, при условии предоставления финансовых гарантий завершения строительства, которое велось без использования эскроу-счетов.