

С 1 июля 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 необходим для того, чтобы 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. 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.

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 **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 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.

С января по июнь 2019 года в Калининградской области на кадастровый учет постановлено 454 794 квадратных метра многоквартирных новостроек, что составляет 8000 жилых и нежилых помещений. Наибольшее количество поставленных на кадастровый учет новостроек находится в Калининграде - 36 многоквартирных дома, 11 новостроек в Гурьевском городском округе, в Зеленоградске – 9 домов, в Пионерске 4 новых дома.

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».*

Специалист по связям с общественностью  
филиала ФГБУ "ФКП Росреестра"  
по Калининградской области  
Тулеушева Анна Юрьевна

тел. 677-154 (доб. 2577)