

г. Барнаул
01 июля 2019 года

Пресс-релиз

В Алтайском крае вступили в действие новые правила участия в долевом строительстве

С 1 июля 2019 года в Алтайском крае начинает действовать правило обязательного использования эскроу-счетов: переход от долевого финансирования строительства к проектному обусловлен необходимостью минимизировать риски для всех участников рынка первичной недвижимости. Новая инвестиционная модель предполагает упростить для граждан задачу по оформлению собственности в новостройке.

Согласно новым правилам, покупатели квартир больше не перечисляют деньги застройщику, а хранят средства на специальных 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.

«До настоящего времени проблемы дольщиков не ограничивались серьезными финансовыми рисками. Иногда, 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 исполняющая обязанности директора Кадастровой палаты Тамара Иваненкова.

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 Единый государственный реестр недвижимости (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. *«По 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 **Тамара Иваненкова.***

В то же время, согласно Постановлению Правительства РФ от 22 апреля 2019 года № 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.

*Пресс-служба Кадастровой палаты
по Алтайскому краю*