**ФИЛИАЛ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ**

**ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

**Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053**

**тел./факс (3412) 46-07-49 e-mail:** [**filial@18.kadastr.ru**](mailto:filial@18.kadastr.ru)

**Кадастровая палата: купить новостройку станет проще и безопаснее**

**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 кадастровой палаты, новая инвестиционная модель упростит гражданам задачу по оформлению собственности в новостройке.**

*Для справки: В 2018 году в Удмуртии зарегистрировано 13117 договоров долевого участия на жилые помещения.*

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, банк выступает финансовым гарантом дольщиков.

*«До настоящего времени проблемы дольщиков не ограничивались серьезными финансовыми рисками. Нередко покупатели квартир в новостройках не могли зарегистрировать право собственности, даже имея ключи на руках. Причина - в невозможности проведения процедуры кадастрового учета, которая необходима для регистрации права. При этом единственными лицами, заинтересованными в решении вопроса, оказывались сами собственники», -* говорит эксперт филиала кадастровой палаты по Удмуртской Республике Наталья Дергачева**.**

Обеспечить кадастровый учет многоквартирного дома обязана администрация города или района. Она направляет в Росреестр заявление о проведении кадастрового учета с приложением необходимых документов. Специалисты Росреестра вносят в Единый государственный реестр недвижимости 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.

Сегодня 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.**

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. *«Пакет документов для проведения учетно-регистрационных процедур зависит от условий сделки. Здесь важно - использовались ли кредит или ипотека, привлекалось ли доверенное лицо, есть ли среди владельцев квартиры несовершеннолетние,* – поясняет Наталья Дергачева. – *При этом обязательно надо представить договор долевого участия и акт приема-передачи».*

Стоит отметить, что у застройщиков остается возможность заниматься строительством без использования эскроу-счетов. Это будет зависеть от степени завершенности проекта, общей площади жилых и нежилых помещений и наличия договоров с органами власти. Данное отступление позволит сделать переход к новой инвестиционной модели более плавным, чтобы российский строительный бизнес продолжал развиваться без потрясений.