**Инвестиционная модель упростит оформление собственности**

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.

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).

«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», - говорит исполняющая обязанности директора кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина.

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.

«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» - поясняет Наталья Бирюлькина.

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.

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, при этом обязательно надо представить договор долевого участия и акт приема-передачи.