

Переход на проектное финансирование жилищного строительства защитит дольщиков и ускорит регистрацию прав

С 1 июля 2019 года в России начинается переход от долевого финансирования жилищного строительства к проектному. Конечная цель внедрения схемы финансирования с использованием счетов эскроу - минимизировать риски для всех участников рынка первичной недвижимости. Новая схема финансирования жилищного строительства, в том числе, поможет гражданам оформлять собственность в новостройках без проволочек.

До настоящего времени проблемы дольщиков заключались не только в серьезных финансовых рисках, но и в сложностях, возникающих у них при оформлении прав на приобретенное по ДДУ жильё. Действующий закон не обязывает застройщика участвовать в постановке объекта на кадастровый учет, поскольку его обязательства перед жильцами заканчиваются подписанием акта приема-передачи квартиры.

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.

Напомним, что по действующему законодательству кадастровый учет сданного в эксплуатацию многоквартирного дома осуществляется по заявлению органа власти, выдавшего разрешение на его ввод в эксплуатацию. При наличии в поданных документах ошибок кадастровый учет приостанавливается до момента их исправления. А на исправления ошибок отводится до 3-х месяцев. С введением новой схемы финансирования эта ситуация должна поменяться.

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.

Для справки: согласно новым правилам, застройщик ведет строительство за счет собственных средств или банковского кредита, а средства дольщиков хранятся на счетах эскроу. 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).

«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», – отмечают в Управлении Росреестра по Саратовской области.

Так, например, если готовность объекта составляет не менее 30% и при этом 10% и более общей площади жилых и нежилых помещений в нём уже продано без использования эскроу-счетов, застройщик может продолжить его достройку по старым правилам (Постановление Правительства РФ от 22 апреля 2019 г. № 480).

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.

Если застройщик включен в перечень системообразующих российских организаций и получил разрешения на строительство многоквартирных домов общей площадью не менее 4 млн м² 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.