****

**Управление Росреестра по Республике Адыгея**

**И вновь о долевом строительстве**

 Управлением Росреестра по Республике Адыгея регулярно проводятся «горячие линии». Граждане все чаще задают вопросы на тему регистрации договоров участия в долевом строительстве: что произошло со счетами эскроу, о чем теперь можно просить застройщиков, сохранятся ли права участников долевого строительства после межевания земли под многоквартирным домом.

Механизм проектного финансирования долевого строительства с использованием эскроу-счетов введен в 2019 году для защиты прав дольщиков. Он предусматривает, что средства граждан - участников долевого строительства поступают на специальные счета уполномоченных банков и открываются для застройщиков после сдачи готового дома и только при условии, что хотя бы один владелец «долевки» оформит право собственности на приобретаемое жилье. Жизнь показала: далеко не всегда дольщики торопятся зарегистрировать свое право, а тем временем застройщик не может ничего предпринять, чтобы получить деньги за выполненную работу. В сентябре 2020 года вступили в силу изменения в федеральный закон «Об участии в долевом строительстве», которые сбалансировали интересы дольщиков и застройщиков. Теперь раскрытие счета эскроу возможно сразу после того, как дом введен в эксплуатацию.

Руководитель Управления Росреестра по Республике Адыгея Никифорова М.И. отмечает, что с использованием счетов эскроу застройщики Адыгеи активно привлекают денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и других объектов недвижимости. В 2020 году договоров участия в долевом строительстве, защищенных счетами эскроу, значительно больше, чем в 2019: если за 12 месяцев 2019 года было зарегистрировано 7 таких договоров, то за аналогичный период 2020 года уже 395 договоров.

Также следует отметить, что теперь застройщик от имени дольщика может сам обратиться за регистрацией права дольщика. Важно, что для этого потребуется обратиться только к застройщику и нотариальную доверенность можно не оформлять. После регистрации права застройщик самостоятельно передаст дольщику выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую переход права. Еще одна волнительная для дольщиков ситуация – межевание земельного участка под многоквартирным домом. Граждане просят уточнить, есть ли риск потерять недвижимость, когда земельный участок будет размежеван и получит новый кадастровый номер? В Управлении Росреестра по Республике Адыгея заверяют: информация о зарегистрированных договорах долевого участия в строительстве будет перенесена в соответствующую запись, которая будет создана при постановке на кадастровый учет нового земельного участка. Законом установлено, что при разделе земельного участка все существующие в отношении него ограничения сохраняются и в отношении вновь образованных участков. Поэтому права дольщиков на квартиры сохранятся и после установления границ участка, на котором возведен дом.