ПОКУПКА КВАРТИРЫ В СТРОЯЩЕМСЯ МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ: НА ЧТО ОБЯЗАТЕЛЬНО НУЖНО ОБРАЩАТЬ ВНИМАНИЕ

В настоящее время в г. Волгограде имеют место неоднократные случаи возведения многоквартирных домов (МКД) без соответствующего разрешения на строительство на земельных участках, не предназначенных для строительства МКД. При этом недобросовестные застройщики продают гражданам квартиры в таких домах. Согласно действующему законодательству любая самовольная постройка незаконна и подлежит сносу (статья 222 Гражданского кодекса РФ). В этой ситуации главными пострадавшими могут оказаться простые граждане, которые приобрели квартиру в незаконной новостройке, либо в жилом доме не являющемся МКД и обладающем признаками индивидуального жилого дома.

Необходимо отметить, что Жилищным Кодексом РФ (ЖК РФ) под жилым домом понимается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (часть 2 статьи 16 ЖК РФ). При этом квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещения вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (часть 3 статьи 16 ЖК РФ).

Чтобы не оказаться в числе пострадавших от так называемых «недобросовестных застройщиков», приобретателям квартиры в МКД необходимо обладать знаниями, которые позволят проверить надежность застройщика и законность возведения объекта еще до совершения сделки. Один из наиболее распространенных механизмов покупки квартир в МКД – участие в долевом строительстве МКД на условиях долевого участия в строительстве.

Потенциальным приобретателям жилья необходимо ознакомиться с документами, разрешающими застройщику строить и продавать квартиры в строящемся МКД. Прежде всего, у застройщика должно быть разрешение на строительство возводимого объекта недвижимого имущества. Разрешение должно быть выдано на строительство именно многоквартирного, а не индивидуального жилого дома. Сопоставьте лицо, которому выдано разрешение на строительство с лицом, продающим Вам квартиру (продавцом). Кроме того, необходимо проверить наличие документов, подтверждающих права застройщика на земельный участок. Целесообразно ознакомиться у продавца с документом, подтверждающим предоставление земельного участка для строительства МКД:

– на праве собственности;

– на праве аренды;

– на праве субаренды.

Сопоставьте правообладателя, либо пользователя земельного участка с продавцом. Обратите внимание на категорию земли и вид разрешенного использования земельного участка. На землях сельскохозяйственного назначения возводить МКД незаконно. Строительство МКД также незаконно на участках с видом разрешенного использования «для дачного строительства», «индивидуального жилищного строительства», «садоводства», «огородничества», «ведение личного подсобного хозяйства».

При приобретении жилья на условиях долевого участия в

строительстве необходимо ознакомится с проектной декларацией МКД. Проектная декларация должна быть размещена в Интернете, средствах массовой информации и представлена в Облстройнадзор. В частности, Федеральным законом от 03.07.2016 № 304-ФЗ введена ст. 3.1, которой определен перечень обязательных к размещению документов о строящемся МКД в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте http://наш.дом.рф.

Обязательно ознакомьтесь с учредительными документами продавца (устав, свидетельство о государственной регистрации, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, протокол о назначении генерального директора). Эти документы позволят проверить сам факт существования данной организации и компетенцию лица, подписывающего документы. Не жалейте времени на выяснение всех деталей разрешительных документов на строительство – ведь в противном случае вы рискуете своими финансами. Так, если вы присмотрели себе квартиру в малоэтажном многоквартирном жилом доме, вокруг которого расположен частный сектор, – этот дом возводится явно незаконно. Если застройщик предлагает вам оформить в собственность долю в таком доме или зарегистрировать договор купли-продажи после завершения строительства – от покупки лучше отказаться.

Необходимо учитывать, что незаконно возведенный МКД является самовольной постройкой. Застройщик не вправе распоряжаться объектом – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. На самовольную постройку в силу статьи 222 Гражданского кодекса РФ право собственности не возникает, напротив, возникает обязанность по ее сносу и вернуть себе деньги за квартиру, затраты на ремонт, снос самовольной постройки и прочее покупатель сможет только путем обращения в суд с иском к застройщику.

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области, Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02, pressa@voru.ru