КАК ВОЛГОГРАДЦАМ УБЕРЕЧЬСЯ ОТ ПОКУПКИ НЕЛЕГАЛЬНО ВОЗВЕДЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ?

Возведение малоэтажных многоквартирных домов в Волгоградской области стало распространенным явлением, благодаря относительно невысокой себестоимости и стабильному спросу на недорогое жилье. Внимание все большего количества семей привлекают комфортных загородные дома по невысокой стоимости - "Таунхаусы" или, если уж говорить правильно, жилые дома блокированной застройки. Данный термин определяет жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Как жителям области, решившим улучшить свои жилищные условия путем приобретения (вложения средств в строительство) загородного жилья, уберечься от вложения денежных средств в нелегально возведенные (возводимые) объекты малоэтажной застройки, расскажет заместитель начальника отдела обеспечения ведения кадастра филиала Кадастровой палаты Росреестра по Волгоградской области Дмитрий Евдокимов.

Прежде всего, необходимо обратить внимание на содержащиеся в Государственном кадастре недвижимости (ГКН) сведения о виде разрешенного использования земельного участка, на котором расположен приобретаемый объект капитального строительства. Таунхаус к индивидуальным жилым домам не относится, поэтому его строительство должно осуществляться на земельном участке, имеющем вид разрешенного использования "блокированные дома жилой застройки", на основании разрешения на строительство, выданного исполнительным комитетом соответствующего муниципального образования, в строгом соответствии с проектной документацией. Завершение строительства должно быть удостоверено разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, которое также выдается исполнительным комитетом соответствующего муниципального образования (ст.ст.51, 55 Градостроительного кодекса РФ). Право собственности на такой объект недвижимости регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания, которым и является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Только при наличии вышеперечисленных документов можно говорить о законности возведения таунхауса. В случае же отсутствия указанных документов налицо все признаки самовольной постройки, предусмотренные ст.222 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с которой такая постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

Для того чтобы быстро узнать вид разрешенного использования участка, можно воспользоваться бесплатным информационным ресурсом "Публичная кадастровая карта" или сервисом "Справочная информация об объекте недвижимости в режиме on-line" на портале Росреестра (www.rosreestr.ru). Также сведения о виде разрешенного использования содержатся в кадастровом паспорте земельного участка или кадастровой выписке о земельном участке, которую вы можете запросить в любом пункте приема документов Кадастровой палаты или МФЦ. Адреса ведомств в своем районе вы можете уточнить на сайте «волгоград-кадастр.рф» или по бесплатному телефону - 8-800-100-34-34.