

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Как уберечься от покупки нелегально возведённой недвижимости?

Возведение малоэтажных многоквартирных домов в Пермском крае стало распространенным явлением, благодаря относительно невысокой себестоимости и стабильному спросу на недорогое жильё.

Совокупность данных факторов приводит к появлению на рынке недвижимости недобросовестных застройщиков, игнорирующих требования земельного и градостроительного законодательства, в частности соблюдение установленного вида разрешенного использования земельного участка при строительстве.

Вид разрешенного использования определяет, в каких целях может использоваться конкретный участок. Если земельный участок предназначен для строительства и (или) размещения индивидуального жилого дома (т.е. отдельно стоящего жилого дома с количеством этажей не более чем три, предназначенного для проживания одной семьи), то возведение на нем многоквартирного дома запрещено.

Использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием в соответствии с ч.1 ст. 8.8 Кодекса об административных правонарушениях РФ влечет наложение административного штрафа и требует устранения допущенного правонарушения земельного законодательства РФ.

Кроме того, если установленный для участка вид разрешенного использования не позволяет использовать его в целях строительства многоквартирного жилого дома, у покупателя квартиры в будущем могут возникнуть проблемы с оформлением прав собственности на данный объект недвижимости.

Как жителям Прикамья, решившим улучшить свои жилищные условия путем приобретения (вложения средств в строительство) жилья, уберечься от вложения денежных средств в нелегально возведённые (возводимые) объекты малоэтажной застройки?

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.

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 сайте Росреестра www.rosreestr.ru. Также сведения о виде разрешенного использования содержатся в кадастровом паспорте земельного участка или кадастровой выписке о земельном участке из ГКН.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ, частью 4 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ, любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается гражданами - правообладателями земельных участков самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Для этих целей необходимо обратиться с соответствующим заявлением в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю. Данная процедура может быть осуществлена при наличии возможности применения основного вида разрешенного использования, установленного в пределах соответствующей территориальной зоны, в соответствии с правилами землепользования и застройки, утвержденными актом органа местного самоуправления.

Однако установить вид разрешенного использования земельного участка целесообразно еще до начала строительства, чтобы впоследствии не решать вопросы приведения в соответствие назначения объекта капитального строительства виду разрешенного использования земельного участка.

Для справки:

Вид разрешенного использования - одна из неотъемлемых характеристик любого земельного участка.

Пунктом 1 статьи 40 Земельного кодекса РФ установлено, что собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием.

В соответствии со статьей 7 Земельного кодекса РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на несколько категорий. В соответствии с Земельным кодексом РФ земли населенных пунктов – земли, предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Это их целевое назначение.

Для каждого участка из состава земель населенных пунктов применительно к соответствующей территориальной зоне выбирается вид разрешенного использования.

Таким образом, правовой режим участка, установленный градостроительной зоной по местонахождению объекта, определяет правовые рамки, предоставляющие свободу в выборе способов использования земли и одновременно подразумевают запрет на осуществление использования земли способами, не предусмотренными градостроительным документом.

Земли каждой из категорий используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.