

О незаконности строительства многоквартирных домов на землях, предоставленных для индивидуального жилищного строительства

Справочно:

Участком ИЖС считается земля, на которой можно возводить объекты индивидуального жилищного строительства. Объектами индивидуального жилищного строительства являются жилые дома, которые стоят отдельно и имеют не более трех этажей. Согласно п. 3 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ, они предназначены для проживания одной семьи.

Реализация проектов строительства многоквартирных домов на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства является нарушением действующего земельного, градостроительного законодательства.

Почему такое строительство незаконно?

Выявлены факты, когда незаконопослушные застройщики в качестве физических лиц начинают строительство многоквартирных жилых домов на земельных участках, принадлежащих им на праве собственности и предназначенных для индивидуального строительства. Выдается разрешение на строительство индивидуального, многоквартирного жилого дома, но на деле обнаруживается, что строится многоквартирный дом и/или дом этажностью больше, чем три. В основном на земельных участках строятся 3-6 этажные дома на 10-60 квартир, что является незаконным. Либо существующие жилые дома переоборудуются в «квартиры-студии» с отдельными санузлами и приборами учета, что также незаконно.

В большинстве случаев такое строительство ведется физическими лицами без установленной разрешительной документации, при отсутствии инженерных сетей или возможности подключения к ним, либо ведется силами неквалифицированных работников без соблюдения установленных норм и должного контроля.

Де-юре, строится частный жилой дом не выше 3-х этажей, площадью не больше 1500 кв.м. Де-факто, строится многоквартирный дом, который является общей долевой собственностью N-ого количества граждан.

Возведение дома с параметрами индивидуального, но имеющего несколько квартир приводит к нарушению правила о принадлежности дома одной семье.

В силу указанного фактора, потенциального покупателя должен насторожить факт реализации квартиры в качестве какой-либо доли многоквартирного дома. Как правило, мошенники такого рода квартиры-доли продают по сниженным ценам, что также должно вызывать сомнения в чистоте сделки.

Что грозит покупателям квартир-долей в таких домах?

Главная угроза заключается в механизме оформления такой «квартиры» в собственность. Земля, на которой строится дом, изначально оформлена на частное лицо. Это частное лицо на деньги дольщиков (людей, которые купили квартиры или доли) строит на своей земле дом, что значительно упрощает и удешевляет строительство, т.к. это снимает массу барьеров, возникающих при строительстве обычного многоквартирного дома. Затем дом делится между дольщиками. То есть в итоге каждый дольщик получает право на собственность доли земли и доли дома,

а размер этой доли зависит от метража приобретенного жилья. Проблема заключается в следующем: приобретая такую «квартиру», вы получаете не право на собственность отдельной квартиры, как это обычно бывает, а право на долю. Поэтому, если вы захотите продать такую жилплощадь, вам придется заручиться нотариально заверенным согласием всех жильцов-соседей.

Незаконные многоквартирные дома, кроме того, нарушают социальные нормы, такие как права соседей, а также санитарные нормы. Выделенные лимиты электроэнергии, воды и водоотведения не соответствуют потреблению всего дома.

При выявлении строительства многоквартирного дома на землях ИЖС, администрацией муниципалитета будет принято решение инициировать судебные иски к застройщикам и добиваться приведения объекта к первоначальному состоянию либо сноса самовольных построек. В городе Белгороде судом принято положительное решение о сносе самовольной многоэтажной постройки на землях ИЖС по ул. Тургенева, 6, выявленной на ранней стадии строительства.

Гражданам, приобретающим квартиры или доли в таких домах, следует помнить: закон об обманутых дольщиках распространяется только на многоквартирные дома, строящиеся согласно выданным разрешениям на строительство многоквартирного дома. Незаконные многоэтажки, строящиеся как индивидуальное жилье, не попадают под его действие.

Таким образом, для того, чтобы не оказаться в подобной ситуации, при покупке квартиры необходимо убедиться, что земельный участок имеет разрешенный вид использования «под малоэтажное строительство». Для этого можно обратиться в администрацию города или района области за получением достоверной информации.