

Прежде чем отдать деньги за новое жилье, убедись в законности строительства!

Автор: Начальник управления муниципального контроля администрации МО г.Новороссийск Р.Е.

ШАПОШНИКОВ

17.06.2012 18:39

*****Сейчас в Новороссийске, как и во всем Краснодарском крае, большую популярность завоевывает бизнес по строительству малоэтажной жилищной застройки. При строительстве жилья данной категории порой допускается масса нарушений, влекущих за собой ряд негативных последствий - как для граждан, приобретающих квартиры в подобных домах, так и проживающих в непосредственной близости от них.**

*****Проблемы, связанные с объектами строительства такого типа, схожи между собой. Нерадивые застройщики пытаются сэкономить буквально на всем, чтобы получить максимальную прибыль. Стандартная схема такого бизнеса проста - на земельных участках, не предназначенных для застройки многоквартирными домами (как правило это земли ИЖС или те, что предоставлены для ведения личного подсобного хозяйства), без получения разрешения на строительство и соответствующей проектной документации, с рядом значительных нарушений существующих норм и правил возводится здание. После чего, в обход действующего законодательства, оформляется право на данное строение как на индивидуальный жилой дом.**

***** Ушлые застройщики начинают сбывать «квартиры» в подобных домах еще до начала строительства. Как правило, доверчивые покупатели, привлеченные относительно невысокой стоимостью подобного жилья, отдают деньги под различными предложениями и основаниями - по расписке о займе, договору купли-продажи доли в праве собственности на земельный участок, договору долевого участия в строительстве индивидуального жилого дома, не подозревая, что на самом деле данные строения являются самовольными и подлежат сносу согласно ст.222 Гражданского кодекса РФ.**

*****Зачастую данный вид жилья возводится «частником» - оформляется на физических лиц во избежание высоких штрафных санкций для юридических лиц, предусмотренных законодательством за нарушения в сфере строительства, заведомо зная, что таковые нарушения будут иметь место. Вред от подобного строительства достаточно высок, так как нарушения при его осуществлении затрагивают интересы как будущих владельцев, так и жителей соседних домовладений. Многоквартирки возводятся без учета возможностей коммунальных сетей, в результате чего при заселении подобных зданий соседи начинают ощущать ряд неудобств, таких как снижение давления в водопроводной сети, падение напряжения электричества, снижение пропускной способности сетей канализации. Это обусловлено тем, что сети спроектированы из расчета размещения на земельном участке индивидуального жилого дома**

Прежде чем отдать деньги за новое жилье, убедись в законности строительства!

Автор: Начальник управления муниципального контроля администрации МО г.Новороссийск Р.Е.

ШАПОШНИКОВ

17.06.2012 18:39

предназначенного для проживания одной семьи, а не нескольких десятков семей многоквартирного дома, потребляющих энергоресурсов пропорционально больше.

***** Во многих случаях не берутся в расчет отступы от строения до границ земельных участков и расположенных на них зданий, что ведет к созданию пожароопасной обстановки. Экономия при строительстве также достигается привлечением дешевой рабочей силы (в основном, это выходцы из стран ближнего зарубежья), нелегально осуществляющей трудовую деятельность.**

***** К тому же, среди представителей серого рынка жилья малоэтажной застройки орудует большое количество мошенников. Вред от их действий еще более ощутим для рядового покупателя, ведь подобные продавцы заведомо не предполагают предоставить покупателю жилье. В результате строительство останавливается, как только все квартиры дома проданы, либо по окончании строительства на одну квартиру приходится по несколько владельцев.**

***** Обезопасить себя от возникновения большинства проблем, возникающих при покупке квартир данного сегмента рынка жилья достаточно просто. Прежде всего, необходимо попросить у продавца документы, подтверждающие законность возведения данной постройки по такому списку:**

- 1. Разрешение на строительства именно многоквартирного жилого дома, а не ИЖС;**
- 2. Свидетельство о праве собственности продавца на земельный участок с видом разрешенного использования, позволяющим осуществлять многоквартирную жилую застройку;**
- 3. Свидетельство о праве собственности продавца на представленную к продаже квартиру;**
- 4. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.**

***** При покупке необходимо проверить подлинность свидетельства о праве собственности, получив выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Передачу денег осуществлять необходимо только в соответствии с договором, зарегистрированным в органе юстиции.**

Прежде чем отдать деньги за новое жилье, убедись в законности строительства!

Автор: Начальник управления муниципального контроля администрации МО г.Новороссийск Р.Е.

ШАПОШНИКОВ

17.06.2012 18:39

*****Осуществление муниципального земельного контроля и соблюдение правил землепользования и застройки в г.Новороссийске возложены на городское управление муниципального контроля. Задать вопросы по теме незаконной застройки земельных участков в Новороссийске, а также сообщить информацию о строящихся объектах можно по телефону 8-8617-67-70-77, а также по электронной почте m-kontrol@mail.ru.**

Можно также обратиться с письменным заявлением на имя начальника управления муниципального контроля администрации МО г.Новороссийск Романа Евгеньевича Шапошникова в «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг населению города Новороссийска» по адресу: г.Новороссийск, ул.Бирюзова, 6.