**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»**

**ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053

тел./факс (3412) 46-07-49

e-mail: [fgu18@18.kadastr.ru](mailto:fgu18@18.kadastr.ru)

# Сомнительное жилье

# *Специалисты кадастровой палаты отвечают на вопросы граждан*

**- В нашем районе продают квартиры в небольшом трехэтажном доме. Они дешевле, но я слышал, что такие дома построены с какими-то нарушениями, а значит, с таким жильем могут возникнуть проблемы.**

Е. Галичанин

Отвечает начальник отдела нормализации баз данных **Вера Русанова.**

- Вероятнее всего речь идет о псевдомногоквартирном доме. Продажа квартир в этих домах, как правило, в 2-3-х этажных, в последнее время не редкость. Помещения в таких домах продают под видом отдельных квартир или как, часто значится в объявлениях, - студий. Жилье в псевдомногоквартирном доме на 20-25 процентов дешевле, чем квартиры такой же площади в строящихся официально многоэтажках. Вместе с тем, подводных камней у такого объекта масса.

Во-первых, в соответствии с документацией назначение такого дома – индивидуальный жилой дом, а земельный участок, на котором он расположен, имеет разрешенное использование для индивидуального жилищного строительства. Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации, жилой дом – это отдельно стоящее здание, с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи. Но в действительности в таких домах проживает гораздо больше семей. Однако, поскольку этот дом имеет статус индивидуального, а не многоквартирного жилого дома, помещения, находящиеся в нем, являются не полноценными квартирами, а только жилыми помещениями. При этом законодателем с 1 января 2017 года установлен запрет на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в отношении помещений, расположенных в индивидуальных жилых домах. Поэтому при покупке такой недвижимости, в действительности, приобретаются не квартиры и не помещения, а лишь доля в общедомовой собственности. Продать, сдать в аренду, подарить, поменять эту недвижимость можно будет, только имея оформленное по закону согласие всех владельцев других долей дома, то есть десятка-другого соседей.

Во-вторых, поскольку в настоящее время индивидуальный жилой дом может быть построен без изготовления проектной документации, никто не сможет гарантировать того, что материалы, использованные для строительства дома, безопасны, а также сам дом построен с учетом всех требований, предъявляемых к строительству. Кроме того, в соответствии с законом, до 01.03.2018 г. индивидуальные дома не требуется вводить в эксплуатацию, а значит, они не проходят все необходимые проверки. Отсюда и дешевизна таких «квартир» - не надо платить проектировщикам, не надо проходить экспертизу, не надо вводить в эксплуатацию.

В-третьих, объект, не соответствующий условиям индивидуального жилищного строительства, возведенный на земельном участке именно такого назначения, является самовольной постройкой и может быть снесен по решению суда, а значит, лица, купившие долю в праве на такой дом, могут лишиться своей собственности, потерять вложенные средства и имущество.