

Не жить, а проживать

Сегодня многие пермяки попадают на уловки застройщиков, покупая апартаменты под видом жилья

Несколько лет назад застройщики в Перми стали предлагать покупателям новый вид недвижимости — апартаменты. Такой сегмент многим сразу пришёлся по душе: небольшие по площади, но функциональные помещения с полной строительной отделкой можно купить по очень привлекательной цене. Однако между квартирой и апартаментами существуют принципиальные отличия, которые простому обывателю зачастую увидеть не так-то просто.

Действительно, на первый взгляд апартаменты ничем не отличаются от традиционных жилых помещений: схожий конструктив здания (как правило, монолит-каркас или кирпич), наличие зоны кухни внутри помещений, свой санузел и даже в ряде случаев есть отделка под ключ.

Жильё — не жильё?

Первые апартаменты появились в Перми в начале 2000-х годов. Совершенно новый на тот момент вид недвижимости впервые предложила покупателям строительная компания «Трест №14», построившая на бульваре Гагарина, 65а комплекс зданий под общим названием «Жемчужина». Спустя несколько лет «Трест №14» построил и реализовал апартаменты на ул. Екатерининской, 122, а в настоящий момент возводит апартаменты на ул. Куйбышева, 109. Ещё один известный пермский застройщик — «Камская долина» — несколько лет назад приступил к возведению апартаментов на ул. Советской, 30, но уточнить у застройщика действующий на нынешний момент правовой статус объекта корреспонденту «Пятницы» не удалось — на телефонные звонки отдел продаж не отвечает, а письменный запрос так и остался без внимания.

Так что же такое апартаменты? С архитектурно-планировочной точки зрения, как правило, это небольшие помещения площадью 25–30 кв. м, в которых есть зона кухни и свой санузел.

«Покупателями такого вида помещений чаще всего являются работающие молодые люди, не имеющие детей, а также инвесторы, желающие заработать на этом

типе недвижимости», — поясняет руководитель отдела продаж ПАО «Трест №14» Ольга Мишина.

Приказ же Министерства строительства и ЖКХ РФ от 07.08.2014 №440 чётко поясняет, что «это жилые помещения, предназначенные для временного проживания, могут проектироваться в виде гостиничных номеров или квартир типа для временного проживания (например, при сдаче внаём)».

«Ключевое слово в этом случае «временного». Апартаменты не предназначены для помещения с постоянным проживанием. Это нечто среднее между гостиницей и офисным центром. Более того, жилищное законодательство в России вообще не предусматривает такого понятия, как апартаменты», — разъяснили нам в департаменте градостроительства и архитектуры Перми.

Ждите «сюрпризов»

Следовательно, строительство апартаментов не требует соблюдения большого количества правил и ограничений, а значит, покупатель рискует столкнуться с неприятными «сюрпризами».

Один из таких примеров приводит директор ООО «Центр строительной экспертизы» Елена Ежова.

«Один из собственников апартаментов залил водой соседа этажом ниже. Выяснилось, что он сделал перепланировку помещения — перенёс санузел (что запрещается в жилых многоквартирных домах, но разрешается в апартаментах). Чтобы получить денежную компенсацию, пострадавший собственник требовал признать договор купли-продажи апартаментов догово-



ром участия в долевом строительстве. Но строительная компания обязана страховать свою ответственность только перед дольщиками, заключившими ДДУ на жилой объект, на апартаменты согласно 214-ФЗ такое требование не распространяется», — говорит Елена Ежова.

Ко всему прочему в жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека. Концентрация химических веществ в воздухе жилых помещений при сдаче их в эксплуатацию не должна превышать среднесуточных предельно допустимых концентраций загрязняющих веществ. Не применяется для апартаментов и установленный законом (для жилых помещений) максимально допустимый уровень шума.

«Эти моменты, безусловно, необходимо учитывать при покупке. Так, отсутствие защиты помещений от шума может оказаться большой проблемой при соседстве вашего помещения с call-центром или стоматологическим кабинетом, размещение которых в зданиях апарт-типа абсолютно легально», — добавляет строительный эксперт.

Ещё один немаловажный момент заключается в том, что собственник апартаментов не может встать на регистрационный учёт по месту жительства (прописаться), а значит, в дальнейшем не будет иметь возможности воспользоваться социальными гарантиями: устроить ребёнка в детсад или школу по месту прописки, прикрепиться к поликлинике и так далее.

Правда, по поводу последнего нужно оговориться, что в Госдуме РФ в настоящее время рассматривается законопроект, определяющий правовой статус апартаментов, который в случае принятия приравнивает их к жилью.

Все эти важные факторы должны обязательно озвучиваться потенциальному покупателю. На деле же застройщики зачастую о них умалчивают или стараются нивелировать, привлекая внимание к таким объектам рекламными акциями.

«В результате граждане, слабо ориентируясь в законодательстве в сфере недвижимости, рискуют приобрести вовсе не тот объект, на который рассчитывали», — отметили в городском департаменте градостроительства и архитектуры.

Защити себя сам

Чтобы помочь покупателям не попасться на уловки застройщика, архитектор Игорь Луговой рекомендует внимательно ознакомиться с информацией о жилищном объекте.

«Российское законодательство требует от застройщика размещать всю необходимую информацию в открытых источниках, в том числе СМИ (это касается и декларации о строящемся объекте), начиная с того момента, как получено разрешение на строительство. Кстати, с 2018 года в ней прописывается вообще всё, вплоть до материала стен, перегородок окон. При желании любой может узнать и о долгах застройщика, если таковые имеются. Если такой информации нет, это повод насторожиться и обратиться к другому застройщику», — отмечает специалист.

Юрист Станислав Шестаков советует в первую очередь обратить внимание на документы на землю (кадастровый паспорт земельного участка, свидетельство о праве собственности, договор аренды земельного участка). Кроме того, необходимо ознакомиться с решением на строительство

здания, в котором вы собираетесь приобретать объект недвижимости с целью постоянного проживания в нём.

«Если вид разрешённого использования земельного участка предназначается не под многоквартирный дом, а под гостиницу, административное здание и тому подобное, то, соответственно, в разрешении на строительство указывается не многоквартирный дом, а опять же гостиница, административное здание и нечто похожее. Это означает, что приобретаемый вами объект недвижимости не относится к жилищному фонду», — констатирует Станислав Шестаков.

В «Тресте №14» заверяют, что при общении с клиентами, которые рассматривают покупку апартаментов, всегда задают вопрос: необходимо ли вам пояснять, что такое апартаменты?

«Сегодня люди, конечно, более грамотные, зачастую владеют необходимой информацией. Но в ходе любой беседы мы выходим именно на этот вопрос. Мы также в ходе общения ориентируемся и на психологический портрет покупателя. Кому-то сразу «в лоб» такой вопрос не задашь, сначала нужно рассказать о плюсах и указать на нюансы такого объекта недвижимости», — поясняет Ольга Мишина.

Если же вы считаете, что застройщик действительно ввёл вас в заблуждение, не объяснив всех принципиальных отличий между квартирой и апартаментами, то это реальный повод для обращения в суд.

«Доказывать факт введения в заблуждение можно будет любыми допустимыми средствами, например рекламными материалами об объекте, в которых проданное вам помещение позиционировалось как предназначенное для постоянного проживания. В случае признания такой сделки недействительной вам по решению суда будут обязаны вернуть уплаченные вами деньги», — резюмирует Станислав Шестаков.

Инженер спешит на помощь

Оформлению недвижимости в собственность всегда предшествует её кадастровый учёт

Другими словами, предстоит внесение в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о технических характеристиках объекта, его границах или факте его уничтожения.

Кадастровый учёт, в свою очередь, неразрывно связан с подготовкой специальных документов — межевого плана, технического плана или акта обследования. Только кадастровый инженер способен компетентно выполнить работу по подготовке таких документов. Для того чтобы опыт взаимодействия с кадастровым инженером был удачным, надо знать три факта.

1. Где искать кадастрового инженера?

Часто граждане предполагают, что кадастровых инженеров надо искать в кадастровой палате, однако это не так. Кадастровый инженер — самостоятельный участник земельно-имущественных отношений, чаще всего работающий в той или иной кадастровой компании. Каждый кадастровый инженер должен иметь действующий квалификационный аттестат и являться членом любой из

существующих саморегулируемых организаций (сокращённо СРО). Кадастрового инженера можно «проверить» на сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru/site/>). Специальный сервис «Реестр кадастровых инженеров» позволяет по фамилии, имени и отчеству изучить «историю» кадастрового инженера.

2. Что входит в обязанности кадастрового инженера?

Кадастровый инженер должен сопровождать своего клиента на всех этапах оформления недвижимости: от подготовки межевого плана (в случае с земельным участком), тех-

нического плана (в случае с помещением, зданием, сооружением и другими объектами капитального строительства) или акта обследования (в случае уничтожения объекта недвижимости) до получения положительного решения от регистрационного органа. В противном случае кадастровому инженеру необходимо устранить все завышающие от него причины приостановления учётно-регистрационных действий.

«Правила взаимодействия с кадастровым инженером гласят, что, прежде чем оплачивать межевание или вносить предоплату, необхо-

димо обязательно заключить договор подряда и внимательно его изучить. В договоре должно быть указано, что результатом качественного выполнения услуги является факт внесения сведений в ЕГРН, а не передача заказчику подготовленных документов. Обязательными приложениями к договору являются смета, утверждённая заказчиком, и задание на выполнение работ.

3. Куда направлять свои замечания к работе конкретного кадастрового инженера?

Работу кадастровых инженеров контролирует та СРО, членом которой являет-

ся конкретный кадастровый инженер. Таким образом, все замечания к его работе необходимо направлять не в Федеральную кадастровую палату, а в СРО, узнать контакты которой можно с помощью Реестра кадастровых инженеров на сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru/site/>). В случае если кадастровый инженер отказывается взаимодействовать и исполнять свои обязанности должным образом, граждане имеют право обратиться в прокуратуру.

По информации
пресс-службы филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Пермскому краю