**Памятка**

**для жителей и гостей города Сочи, планирующих приобретать жилье на территории муниципального образования**

Перед подписанием договора купли-продажи жилья (дома, квартиры) необходимо тщательно изучить его положения, а также документы, подтверждающие законность возведения продаваемого недвижимого имущества.

Попросите продавца (риелтора, собственника) предоставить Вам:

- разрешение (уведомление) на строительство объекта;

- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Представляется необходимым также самостоятельное получение документов, подтверждающих законность совершенной сделки, к которым
в частности, но не ограничиваясь, можно отнести:

- получение информации из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на предмет наличия ограничений в отношении земельного участка, на котором расположен объект строительства (ИСОГД);

- получение информации из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок (ЕГРН);

- обязательно убедиться, что возведенный объект недвижимости соответствует виду разрешенного использования земельного участка (пример: многоквартирный дом не должен располагаться на земельном участке для индивидуального жилищного строительства, садоводства, дачного или личного подсобного хозяйства и т.д.).

Обращаем внимание, что объекты капитального строительства на земельных участках с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» не предназначены для раздела на жилые помещения и квартиры.

Важно! Анализ обращений граждан, вложивших денежные средства в объект самовольного строительства, показывает, что граждане передают денежные средства недобросовестному застройщику на основании предварительного договора купли-продажи еще не существующих объектов строительства (иногда их именуют договоры инвестирования). Указанные договоры не проходят государственную регистрацию и не дают никаких гарантий, что объект возводится законно и вы получите жилье, которое будет соответствовать требованиям безопасности.

Также, следует убедиться в отсутствии судебных разбирательств в отношении объекта капитального строительства, в котором планируется приобретение жилья (указанная информация является общедоступной и подлежит размещению на официальных сайтах Адлерского, Хостинского, Центрального и Лазаревского районных судов города Сочи:

- <http://sochi-adler.krd.sudrf.ru/>;

- <http://sochi-xostinsky.krd.sudrf.ru/>;

- <http://sochi-centralny.krd.sudrf.ru/>;

- <http://sochi-lazarevsky.krd.sudrf.ru/>.

 На сайте Краснодарского краевого суда:

- <http://www.kubansud.ru/>

На сайте Арбитражного суда Краснодарского края:

- <http://www.krasnodar.arbitr.ru>

Поиск материалов дела на сайтах судов можно осуществлять по фамилии собственника объекта недвижимости.

Информация об объектах, планируемых к сносу публикуется в открытом доступе на сайте открытого правительства Краснодарского края www.open.krasnodar.ru в разделе незаконное строительство (указанный перечень не является исчерпывающим, и будет дополняться по мере поступления информации).

Кроме того, пунктом 6 Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 30.06.2011 № 13-П «По делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федерального закона
«О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» установлено, что собственникам таких земельных участков следует учитывать, что регистрация по месту жительства в расположенных на них пригодных для постоянного проживания жилых строениях не приводит
к приобретению соответствующей территорией статуса населенного пункта
и, следовательно, не возлагает на органы публичной власти обязанности по
ее благоустройству, созданию и поддержанию коммунальной, транспортной
и иных инфраструктур, за исключением решения вопросов, непосредственно связанных с осуществлением основных прав и свобод человека и гражданина.

Поэтому, выбирая в качестве места жительства жилое строение, расположенное на земельном участке, отнесенном к землям сельскохозяйственного назначения, граждане должны осознанно принимать и
те возможные неудобства, которые являются следствием проживания
вне территории населенных пунктов.