

Таунхаус — дом или квартира?

С точки зрения законодательства РФ понятия «таунхаус» не существует

В последние годы наряду с квартирами застройщики активно продают таунхаусы. Все уже знают, что это «грядка» из 4 - 10 секций, объединенные с одним или двумя соседями общей стеной, с отдельным выходом на лужайку.

Но чем является этот объект недвижимости с точки зрения закона, домом или квартирой?

Чтобы выяснить это, самый простой путь - спросить у менеджера отдела продаж жилого комплекса и получить ответ. Но часто на этот вопрос по каким-то причинам стесняются отвечать или делают вид, что не понимают вопроса. Видимо есть что скрывать.

Можно попросить договор купли-продажи (если дадут) и посмотреть на «предмет договора». Можно найти на сайте застройщика разрешение на строительство. Либо просто заглянуть в публичную кадастровую карту, найти интересующий объект и удостовериться, что именно можно строить в заданном квартале. В формулировках может быть «жилой дом блокированной застройки» либо «квартира в многоквартирном доме». И то, и другое — таунхаус.

Разберемся в формулировках.

Для дома земельный участок должен иметь вид разрешенного использования «для размещения домов блокированной застройки».

На таком участке может размещаться жилой дом «... не предназначенный для раздела на квартиры, имеющего общие стены с соседними жилыми домами; не более трех этажей; не более 10 совмещенных домов; каждый предназначен для проживания одной семьи; расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования...».

В этом случае каждый таунхаус, в соответствии с позицией Минэкономразвития, регистрируется как отдельный жилой дом на собственном земельном участке. Что можно увидеть на публичной кадастровой карте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>).

Если продается квартира, то на земельный участок должно действовать разрешение «малоэтажная многоквартирная застройка...». Здесь разрешается строить многоквартирные дома до 4 этажей. Закон не запрещает построить двухуровневую квартиру с отдельным входом. В этом случае, с буквы закона, приобретается квартира. И для регистрирующих органов не будет разницы между домом в таком жилом комплексе или в центре города.

По факту и там, и там - таунхаус.

Достаточно распространены нестыковки в видах разрешенного использования земли и того, что там построено. Это уже вопрос внимательности покупателя.

Преимущества вариантов.

Преимущество таунхаусов-«квартир» в первую очередь касается ипотечных продуктов.

Практически все банки имеют в своем портфеле кредиты для приобретения квартир. В некоторых случаях по наиболее привлекательным условиям: первый взнос ниже, ставка меньше.

Земельный участок в этом варианте может использоваться собственником, расположенного на нем дома, по «понятиям» и договоренности с соседями и управляющей компанией жилого комплекса.

Преимущества таунхаусов-«домов» заключается в правовом статусе земельного участка. Он является собственностью покупателя по закону.

В этом случае банки не столь лояльны. Не все выдают кредиты на покупку дома. А если и выдают, то первоначальный взнос больше и ставка чуть выше (как правило на 1-1,5 процентных пункта).

С точки зрения Градостроительного Кодекса РФ такого понятия не существует. Это объект недвижимости с неким набором опций: отсутствие соседей сверху и снизу, отдельный вход в дом, возможность расположить зону отдыха на заднем дворе, свое парковочное место. С юридической точки зрения он может называться и квартирой, и домом. Из всего этого можно сделать вывод, что таунхаус это просто маркетинговый термин, во всяком случае, в нашей стране.

У покупателя есть выбор: квартира в доме «положенном» на землю или жилой дома с собственным участком.

**Пресс-служба
Кадастровой палаты
по Республике Башкортостан**