



Выбор и приобретение земельного участка

Если в вашей голове хоть однажды возникла мысль: «Я хочу иметь свой собственный дом!» — все, это значит, что такая мысль все чаще будет занимать вас, вы будете снова и снова возвращаться к ней, пока не достигнете желаемого. А ведь зачастую хочется иметь именно свой дом, отвечающий индивидуальным представлениям о комфорте и уюте, такой, который, как только возник, превратил все другие в жалкое подобие дома мечты. В таком случае выход только один — строить самим и не обязательно своими руками, хотя и этот вариант вполне возможен.

Собственный дом подразумевает как минимум две вещи: наличие земельного участка и наличие проекта дома. Начать предлагаю с решения вопроса о приобретении земельного участка, да такого, на котором разрешено дальнейшее строительство.



При выборе участка для нас принципиальными, как правило, являются два вопроса: стоимость земли и местность. Каждому представляется дом, расположенный в живописном месте с водоемом и лесом неподалеку, но оснащенном в то же время всеми благами и достижениями цивилизации. Вот и попытаемся совместить два взаимоисключающих на первый взгляд желания.

Для начала попробуйте ответить себе на следующие вопросы:

- ♦ Каких размеров должен быть участок?



ПРИМЕЧАНИЕ

При выборе участка лучше исходить из следующей пропорции: отношение общей площади дома к площади участка как один к десяти. Ну и, конечно же, следует учитывать ваши пожелания относительно других построек на участке. Естественно, что право выбора всегда останется за вами, но если эту пропорцию слишком грубо нарушать, то о высокой ликвидности будущей недвижимости речь уже вести не стоит. Для принятия обоснованного решения советуем определиться со своими индивидуальными потребностями и предпочтениями, а также учесть ряд важных и обязательных к выполнению норм по строительству. Этим вопросам посвящен отдельный раздел книги.

- ♦ Будет ли расположен дом в черте города, пригороде или на достаточно далеком расстоянии от постоянного места жительства?
- ♦ Если это будет загородный дом, то хотите ли вы иметь по соседству населенный пункт или ваш вариант — полная тишина и уединение?

Помните, что для комфортной жизни и строительства в принципе по участку должны проходить коммуникации или их проведение хотя бы должно быть в планах на ближайшее время. Иначе придется решать такие вопросы: «А куда строители воткнут шнур от той же дрели? А газ, электричество? А подъездные пути?»

Если ваш выбор — это строительство загородного дома, находящегося далеко от крупных населенных пунктов, то вы не столкнетесь с большим количеством препятствий. Если же строительство планируется в пригороде или в черте города, то придется изрядно потрудиться над сбором необходимых согласовательных и разрешительных документов.

Например, местные органы архитектурного надзора могут устанавливать ограничения по площади постройки и этажности. Но выход из ситуации есть всегда. Так, в Ленинградской области на отдельных территориях не допускается возведение домов, если площадь застройки превышает 25 % от площади участка. Но ведь можно построить двухэтажный дом, да еще и мансардный этаж сделать жилым.

Приобрести земельный участок можно на первичном и вторичном рынках недвижимости. В зависимости от того, где будет совершена покупка, различны порядок и условия приобретения и оформления участка земли в собственность.

Рассмотрим сначала вариант приобретения земельного участка на первичном рынке недвижимости. Участок в данном случае может быть предоставлен администрацией муниципального образования. Выбрав подходящий участок, вы должны отправить официальное ходатайство в местную администрацию. В ходатайстве следует описать ориентировочный размер и местоположение участка, цель его приобретения и правовой статус на момент покупки (наследство, собственность, аренда и т. д.). Далее местная администрация рассматривает ходатайство и выносит решение.

Вам могут отказать, если на данной территории нет свободных земельных участков или, например, запрещено использование этих земель в указанных в ходатайстве целях.

После того как вынесено положительное решение, вы должны зарегистрировать ваши права на участок в филиалах областной регистрационной палаты (обычно они расположены в здании местной администрации). Процедура включает получение постановления главы местной администрации, подписание договора купли-продажи, оформление других первоначальных правоустанавливающих документов. Затем вам выдается свидетельство права собственности на землю. Следующий шаг — это проведение межевания участка с помощью землеустроителей-геодезистов из органов Федеральной кадастровой службы.

Если ваш вариант — это покупка участка на вторичном рынке, то предложения о продаже можно найти, обратившись к профессиональным риелторам или используя СМИ, Интернет и т. п.



Самое главное, на наш взгляд, в такой ситуации — это быть юридически подкованным. Обязательно необходимо проверить и подтвердить юридическое обоснование перехода права собственности, правильность составления и действительность всех документов по сделке, и в первую очередь правоустанавливающих документов на участок, и только после этого приступать к оформлению сделки. В любом случае во избежание мошенничества лучше прибегнуть к помощи профессиональных юристов.

На поиски земельного участка уйдет немало времени: вам придется переговорить со множеством риелторов либо заплатить за то, чтобы вам искали подходящий участок те же риелторы, но «играющие» уже на вашей стороне.

Вы столкнетесь с тем, что большинство компаний не занимается продажей участков размером менее одного гектара. При этом не стоит надеяться найти людей, которые согласились бы купить гектар в складчину и поделить его между собой. Такая затея не увенчается успехом. Законным владельцем всего участка будет являться только тот, на кого он оформлен. Вряд ли найдется много желающих купить участок, не зафиксировав это документально; кроме того, оформление подобной сделки займет очень много времени (в среднем не меньше одного года, и то, если повезет).



ПРИМЕЧАНИЕ

1 гектар (га) равен площади квадрата со стороной 100 м. Наименование «гектар» образовано добавлением приставки «гекто» к наименованию единицы площади «ар». А любимая народом «сотка» — это «ар», квадрат со стороной 10 м.

Можно обратиться к частным объявлениям и предложениям фирм. Информацию, полученную в процессе их изучения, хорошо бы заносить в отдельную таблицу. Такое представление информации сделает ее более наглядной, и выбор подходящего для вас варианта станет значительно проще.

Кроме этого, можно связаться с отделом по продаже участков при администрации района, в котором вы хотите приобрести землю. Лучше, конечно, съездить и узнать все на месте, а не по телефону. Возможно, придется даже отстоять в очереди к заветной двери, однако и это время можно потратить с умом.

В этой очереди сидят ваши единомышленники, так же как и вы, озабоченные вопросом приобретения земли. Поговорите с ними, обсудите давно мучившие вас вопросы. Картина может существенно проясниться, многое можно узнать и о прокладке коммуникаций, и о водоснабжении участка, и о том, какой забор лучше. Кроме ответов на интересующие вас вопросы в администрации района можно узнать и адреса местных частных риелторов.

Общение с риелторами. Прежде всего изложите ваши представления об идеальном участке. Вам предложат множество вариантов, очень похожих на то, что вы хотите. Однако не обольщайтесь: в действительности все может оказаться совсем не так, как это описывают агенты по продаже недвижимости. С другой стороны, такая у них работа, так что обижаться на них за излишнее приукрашивание мест не стоит. Говорят они обыкновенно много и очень живописно. В реальности же речка может оказаться шириной в метр, а пруд напомнит большую воронку от бомбы, заполненную водой странного коричневого цвета. Кроме того, ваш будущий участок в настоящем может служить пастбищем. И если с пастухом еще можно как-то договориться, то с коровами это будет сделать сложнее. Поэтому пока не появится забор, будьте готовы к такому соседству.

И торгуйтесь. В большинстве случаев риелторы завышают цену, и «скинуть» от двадцати до ста условных единиц с каждой сотки земли — вполне выполнимая задача. А еще не давайте ответ сразу. Поездите, посмотрите, поговорите с соседями, рассмотрите предложения других риелторов. Как правило, на вопрос о возможности подумать вы получите такой ответ: «Покупатели звонят каждый день, и если вы сейчас не дадите согласия на покупку, то я оставляю за собой право показывать “землю” всем, кого она заинтересует». Однако о некотором сроке «попридержать» участок всегда можно договориться.

Перед совершением сделки убедитесь, что общаетесь с честным продавцом, ведь его главная задача — это скорее продать участок. Задумайтесь, если продавец отказывается предоставить документы, касающиеся предыдущих сделок, настойчиво просит внести залог и принять решение о покупке незамедлительно. Будьте внимательны!



Убедитесь, что предлагаемый участок не находится на территории водоохранных зон, санитарно-защитных полос и зон, не относится к сельскохозяйственным угодьям и пригоден под застройку.

После вашего согласия на покупку риелтор должен предоставить вам паспорт земельного участка. А дальше существует два пути. Первый — это самостоятельное оформление сделки. Второй путь: вы оформляете у нотариуса доверенность на имя риелтора, и за сумму от 300 до 500 условных единиц он займется всеми вопросами по сделке. Оформление доверенности занимает, если нет очереди, минут пятнадцать.

Более подробно о нюансах и особенностях приобретения земли, оформления сделок купли-продажи, порядка предоставления земельных участков и о прочих юридических аспектах можно узнать из Земельного кодекса Российской Федерации. Однако о некоторых вещах мы поговорим и в этой книге.

Межевание участка. До совершения сделки по приобретению земельного участка поинтересуйтесь, определено ли должным образом правовое положение участка. Это означает, что необходимо выяснить, проходил ли участок процедуру межевания, то есть были ли определены территориальные границы земельного участка в установленном земельным законодательством порядке (ст. 260 Гражданского кодекса Российской Федерации). Межевание осуществляется на основании документов, выдаваемых собственнику земельного участка государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству. Только земельный участок, прошедший процедуру межевания, становится объектом земельных отношений.

Как получить документ с описанием границ участка? Для этого заключается договор о проведении межевания с землеустроительной компанией, которая имеет соответствующую государственную лицензию. При заключении договора также предоставляются свидетельство о праве собственности на землю и все исходные данные о земельном участке, которые содержатся в кадастровой палате. Затем землеустроительная компания проводит работы по определению границ на местности, в присутствии владельца участка встречается со всеми соседями и согласовывает границы между участками.

Если процедура отмежевания участка не будет проведена должным образом, то границы участка могут быть оспорены.

Перед приобретением земли не забудьте проверить, стоит ли участок на учете в местном кадастровом органе, иначе с регистрацией участка могут возникнуть сложности.

На стоимость и спрос на участки влияет множество факторов. Вот лишь некоторые из них.

- ♦ Тип грунта и уровень залегания грунтовых вод на участке.

Для проектирования дома и выбора типа фундамента необходимо определение типа грунта и глубины залегания грунтовых вод. Проводят такие исследования и выдают заключение геологической экспертизы специальные организации. О порядке и процедуре этих исследований читайте в разделе «Грунты, подземные воды, глубина промерзания» главы 4. Сразу надо сказать, что грунтов, которые совершенно непригодны для строительства, крайне мало. Грамотный архитектор всегда сможет предложить набор технических решений, которые позволят нейтрализовать неблагоприятное воздействие грунтов и построить дом по выбранному вами проекту на понравившемся участке. Иногда, правда, для этого потребуются дополнительные финансовые затраты. Ваша задача — произвести все необходимые изыскания и прислушаться к рекомендациям, которые вам дадут архитекторы.

Слишком высокий уровень залегания грунтовых вод на участке ведет к тому, что в период паводков участок может быть подвержен затоплению. Погреб, подземный гараж или подвал — не лучший выбор в такой ситуации. Можно, конечно, провести основательную гидроизоляцию дома и построить сложную дренажную систему, однако стоит это немало.

Для того чтобы быстро проверить, насколько глубоко залегают грунтовые воды, с помощью обыкновенной лопаты выкопайте несколько неглубоких скважин на территории участка, который собираетесь покупать (достаточно хотя бы 60–70 см глубиной). Если через час в углублениях соберется вода, уровень грунтовых вод на участке высок. Кроме того,



узнайте у жителей, не затопливаются ли местные земли во время периодов весенних паводков и осенних дождей.

- ◆ Наличие или отсутствие на участке воды и коммуникаций.

Вода может поступать от коллективного (городской, сельский водопровод, кооперативные артезианские скважины) или индивидуального источников (колодец, скважина). Убедительно просим вас заранее узнать о том, как обстоит дело с водой на практике. Если глубина залегания водоносного горизонта больше, придется бурить скважину глубиной 60–80 м и деньги, сэкономленные при приобретении участка, пойдут на бурение и оборудование глубокой скважины.

Нельзя забывать и о том, что не всякая вода пригодна для дальнейшего бытового использования. Узнайте у соседей или местных органов управления о качестве воды и заключении санэпидемстанции на предмет содержания бактериологических и химических примесей в воде. Чем ближе существующие скважины к вашему участку, тем с большей вероятностью можно утверждать, что ваши подземные воды аналогичного качества и объема.

Не следует упускать из виду возможность создания в доме современной канализационной системы. Если есть коммунальные канализационные сети, то нужно будет только получить разрешение на сброс определенного объема стоков — и вопрос решен. Если же поселковых коммуникаций нет, то придется задуматься о локальных системах канализации. А организация надежного септика — дополнительная статья расходов.

- ◆ Электроснабжение участка и будущего дома.

Поинтересуйтесь, где находится ближайшая подстанция и сколько в местной администрации принято выделять на каждый дом киловатт энергии. По существующим нормам на один дом выделяется не более 9,6 кВт, в то время как коттедж площадью 200–300 м² потребляет в среднем 20–30 кВт. Решить этот вопрос в будущем у вас есть возможность двумя путями. Либо «выбить» дополнительную мощность, либо приобретать собственную подстанцию, альтернативные источники энергии, оптимизировать электропотребление дома. Доступность электроэнергии

в необходимых количествах также поможет решить вопрос с электроотоплением дома. Поэтому если возможности получить дополнительную мощность у вас не будет, сразу стоит задуматься об альтернативах.

- ♦ Газоснабжение участка и будущего дома.

Подключение к местной системе газоснабжения — отличный вариант. Газовый котел достаточно быстро окупает себя и одновременно решает вопрос аварийного или дополнительного электроснабжения дома.

- ♦ Рельеф участка.

Участок может быть расположен на ровной местности, а может быть наклонным, причем с большим углом наклона. Наклонный рельеф местности существенно усложняет и удорожает строительство. С другой стороны, это уникальная возможность создать оригинальный дом с необычной внутренней планировкой и выразительной архитектурой. Определитесь с тем, какой из вариантов ваш, и заранее скажите об этом риелтору.

- ♦ Живописность окрестностей и месторасположение относительно леса и водоема.



ПРИМЕЧАНИЕ

Если на вашем земельном участке расположен лес, не спешите радоваться. Прежде всего ознакомьтесь с архитектурным планом участка. Если на нем леса нет, то и разрешения на его вырубку получать не нужно (ситуация, когда на архитектурном плане может не оказаться существующего в реальности леса, может быть, например, когда участку присваивали кадастровый номер, а лес был еще порослью). Если же лес обозначен, то при необходимости его вырубки нужно будет получать специальное разрешение.

- ♦ Затененность участка и будущего дома соседними домами и деревьями.
- ♦ Экологическая обстановка в районе.
- ♦ Возможность телефонизации дома.
- ♦ Централизованный вывоз мусора, доставка почты.
- ♦ Муниципальное обслуживание дорог.



- ◆ Доступность больницы, магазинов, почты, пляжей и спорт-площадок.
- ◆ Наличие трассы, по которой можно доехать до «райского уголка», степень ее загруженности, количество полос для движения.

Выбирайте то, что подходит именно вам, не только по цене, а по совокупности всех параметров. Ищите — и вы обязательно найдете только ваш «райский уголок земли». Я искренне желаю вам успехов, а сейчас двигаемся дальше.