

# Выбор участка для застройки



Только в сказках строительство начинается с возведения стен. В реальной жизни сперва необходимо решить организационные вопросы, то есть определить:

- ♦ где строить — выбрать земельный участок;
- ♦ что именно строить — составить проект дома.

Итак, в первую очередь требуется наличие земельного участка. От его характеристик во многом зависит и проект будущего дома, в том числе архитектурные особенности, ведь здание крайне желательно вписать в окружающий ландшафт. Технологии строительства тоже следует выбирать с учетом специфики участка. И не забывайте, что на данном земельном участке должно быть разрешено строительство.

Прежде всего при выборе участка необходимо отыскать компромисс между стоимостью и месторасположением земли. Естественно, чем престижнее местность, тем дороже земля. Но вовсе не обязательно приобретать участок по соседству с особняками звезд и депутатов. Если постараться, можно найти такой, который совместит два, на первый взгляд, взаимоисключающих качества: относительно невысокую стоимость и удобное расположение.

Поэтому, если у вас нет принципиальных требований к местности (к примеру, ваши родители родом из подмосковной деревушки и вы желаете построить дом непременно на «родине предков»), то необходимо ответить на несколько вопросов, которые помогут сделать окончательный выбор.

- ♦ Где именно должен располагаться дом: в черте города, пригороде или достаточно далеко от города. Если вы живете в мегаполисе, то значение имеет даже направление от города: придется ли вам проезжать через весь город, чтобы выехать на трассу, ведущую к дому, или трасса располагается недалеко от вашей квартиры?
- ♦ Хотите ли вы иметь дом в коттеджном поселке или деревне либо предпочитаете уединение полное (буквально посреди леса) или относительное (поблизости от населенного пункта, но не в нем самом).



#### ПРИМЕЧАНИЕ

Выбирая месторасположение, следует учитывать наличие подъездных путей (дом посреди леса — это прекрасно, но как доставить строительные материалы?) и коммуникаций (как вы планируете обеспечить здание электричеством?).

- ♦ Размеры участка. Определяясь с этим пунктом, нужно сразу прикидывать размеры дома и хозяйственных построек, иначе в результате



может оказаться, что строения занимают всю территорию участка. Кстати, в подобных случаях ликвидность недвижимости не просто невысока, но стремится к нулю. Обычно принято соблюдать такую пропорцию: отношение суммарной площади дома и других построек к общей площади земельного участка — 1 : 10. Если же свободной земли останется больше, еще лучше.

Наиболее сложным является строительство в черте города или пригороде, поскольку для этого требуется множество согласовательных и разрешительных документов, которые не так легко (и весьма дорого) получить. Самый простой вариант — строительство дома, удаленного от крупных населенных пунктов. В этом случае также понадобятся различные согласования и разрешения, но получить их будет гораздо проще и, соответственно, дешевле.

Какие-то согласовательные и разрешительные нюансы можно без труда обойти. Так, в некоторых районах Ленинградской области запрещено возводить дома, если площадь застройки (по фундаменту) превышает 25 % площади участка. Однако об общей площади дома речи не идет, и вопрос можно решить увеличением этажности: построить двухэтажный дом вместо одноэтажного, обустроить жилую мансарду и т. д.

Гораздо хуже, если строительство разрешено только при определенной площади участка, а облюбованному вами кусочку земли не хватает, скажем, пары квадратных метров. Растянуть участок никак нельзя. Однако можно купить полоску земли у соседей, если участок уж очень понравился.



### ВНИМАНИЕ

Прежде чем решиться на приобретение земельного участка, необходимо уточнить все местные нюансы получения согласований и разрешений. Ведь может выйти так, что из-за различных запретов на конкретном участке нельзя будет построить дом, о котором вы мечтаете.

На стоимость земли влияет не только ее месторасположение, но и живописность. Так, земельный участок, находящийся поблизости от водоема и леса, будет стоить дороже, чем тот, рядом с которым проходит автомобильная дорога, а до ближайшего озерца при этом километров пять. Если же участок располагается неподалеку от железнодорожного полотна, он может стоить совсем дешево. Но прежде чем соблазняться подобной ценой, подумайте, понравится ли вам такое соседство, не будут ли раздражать постоянные шум, грязь и пыль от железной дороги. Напомню также, что внешняя привлекательность участка, наличие поблизости водоема и леса влияют и на ликвидность собственности.

Кроме того, необходимо оценить почву на участке, ведь при всей живописности окружающей природы может оказаться, что в данном месте требуется возведение особо сложного и дорогого фундамента, что существенно увеличит стоимость строительства.

Обратите внимание и на уклон — куда будет стекать вода? Довольно неприятно, если после сильного ливня она будет скапливаться вокруг дома, а весной, после того как растает снег, передвигаться от дома до ворот вы сможете только на лодке. Помимо всего прочего, это отрицательно скажется на долговечности фундамента, ремонтные работы будут требоваться чаще и т. д. К тому же возможно затопление подвальных помещений.

Желательно привлечь к осмотру участка знакомого специалиста, который сможет грамотно описать вам все плюсы и минусы будущей собственности с точки зрения действующих строительных норм и правил.

## Первичный и вторичный рынок

Все знают, что такое первичный рынок квартир, — в подобных случаях речь идет о покупке новой квартиры у застройщика. Но когда дело касается земельного участка, словосочетание «первичный рынок» многих смущает. А оно всего лишь означает приобретение участка, который является собственностью местной администрации. Другими словами, земельный участок не находится в частном владении, его предоставляет администрация муниципального образования.

Замечу, что приобрести земельный участок на первичном рынке сложнее, чем на вторичном, поскольку от потенциального покупателя требуется не только выбрать участок, но и составить официальное ходатайство в местную администрацию, где должны быть описаны:

- ♦ ориентировочный размер участка;
- ♦ месторасположение участка;
- ♦ цель приобретения участка — желаете ли вы просто построить на нем жилой дом или собираетесь вести фермерское хозяйство и т. д.;
- ♦ правовой статус участка на момент покупки (наследство, собственность, аренда и т. д.).

Местная администрация, рассмотрев ваше ходатайство, вынесет решение — положительное либо отрицательное. Отказать в предоставлении участка могут по разным причинам, например: на данной территории нет свободных участков (тот, что вы облюбовали, в действительности

не является свободным); использование данных земель в целях, указанных в ходатайстве, запрещено (скажем, вы хотите построить жилой дом, а данные земли предназначены исключительно для фермеров-животноводов).

Но, даже получив положительное решение, успокаиваться рано — следует продолжить оформление, то есть:

- ♦ зарегистрировать права на земельный участок в филиалах областной регистрационной палаты (обычно далеко ходить не надо: филиалы располагаются в том же здании, что и местная администрация);
- ♦ получить постановление главы местной администрации;
- ♦ подписать договор купли-продажи;
- ♦ оформить другие первоначальные правоустанавливающие документы;
- ♦ получить свидетельство права собственности на землю;
- ♦ произвести межевание участка (этим занимается Федеральная кадастровая служба).

Приобрести участок на вторичном рынке, с одной стороны, проще, поскольку не возникает проблем с целевым использованием земли, а с другой — сложнее. Дело в том, что риелторские компании в основном занимаются довольно большими участками — площадью от 1 гектара — или предлагают не землю, а готовые загородные дома. Существуют, конечно, частные продавцы, но тут высока вероятность мошенничества.



### ВНИМАНИЕ

Не следует оставлять залог за участок до того, как решение о покупке принято окончательно, а все документы и сам участок проверены и оценены приглашенным вами специалистом.

Приведу наглядный пример. Вам предлагают приобрести участок в живописном месте и по весьма привлекательной цене. Продавец объясняет низкую стоимость земли тем, что ему срочно нужны деньги (свадьба дочери, предстоящая операция кого-либо из близких, оплата обучения детей и т. д.). Объяснения обычно выглядят очень убедительно, да и продавец кажется человеком приличным во всех отношениях. Вы осматриваете участок, при этом все устраивается таким образом, что пригласить специалиста вы просто не успеваете. С землей и документами на первый взгляд все в полном порядке. Однако вы, как человек осторожный, настаиваете на том, чтобы участок осмотрел специалист. Продавец охотно соглашается, но упоминает, что есть и другие покупатели, а ведь время не ждет. В результате вы договариваетесь о залоге. При этом сумма совсем

невелика по сравнению со стоимостью участка — от 200 до 500 долларов. Вы вручаете продавцу залог, не забыв выяснить его паспортные данные, и даже берете у него расписку, а затем возвращаетесь вместе со специалистом. И вот тут выясняется, что строительство на данном участке затруднительно: слишком высоко залегают грунтовые воды, грунт пучинистый и т. п. То есть в итоге строительство обойдется слишком дорого. Естественно, такой участок вам не нужен, и вы отказываетесь от покупки. Но поскольку отказ ваш, а не продавца, залог остается у него.

Очень немногие из тех, кто попался на эту удочку, подозревают, что стали жертвами мошенничества. А ведь участок зачастую даже не принадлежит «продавцу», и документы предъявляются поддельные. Но участок специально выбирается так, чтобы потенциальный покупатель, уже оставивший залог, сам отказался от покупки.



#### ВНИМАНИЕ

Если продавец по какой-либо причине отказывается предоставить документы, касающиеся предыдущих сделок, настаивает на внесении залога, а также просит, чтобы решение о приобретении участка было принято немедленно, — это является достаточным основанием для сомнений в его честности.

Чтобы не стать жертвой мошенничества, лучше обратиться к профессиональным риелторам, которые занимаются небольшими участками под застройку. Да, их услуги стоят денег, но зато вам будет предложен не один участок, а несколько подходящих, что существенно облегчит поиски. Кроме того, риелтору можно передоверить оформление сделки (подобная услуга обходится в 300–500 долларов) и не бегать самому по инстанциям с документами.

При общении с риелторами следует учитывать, что их работа — продавать. Разумеется, они склонны приукрашать описания предлагаемых земельных участков. Вам расскажут об очаровательном озере, которое располагается неподалеку от участка, а на самом деле это небольшой пруд с затхлой водой. Вы узнаете о необычайно целебном воздухе соснового леса, примыкающего к участку, но этот лес вполне может оказаться чахлой порослью. А все мыслимые блага цивилизации, якобы доступные владельцу участка, в результате сведутся к крохотному деревенскому магазинчику, в котором даже хлеб купить затруднительно. Не обижайтесь на риелторов. Такая у них работа. Как говорится: на то и щука в море, чтобы карась не дремал. Если вам понравилось описание, съездите и посмотрите на участок. Поговорите с людьми, которые живут неподалеку: соседи обычно знают все, в том числе кто, когда и за какую сумму эту землю покупал и продавал и почему в таком чудном местечке до сих пор не построен дом.

Помните, что ваше представление об идеальном участке для застройки и представление риелтора о том, что вам нужно, могут кардинально различаться.

Договариваясь о купле-продаже, не соглашайтесь на первую предложенную цену. Как правило, она завышена — именно с расчетом на последующий торг. Так что торговаться нужно — в 99 % случаев скидка вам обеспечена, и порой весьма существенная (до 30–35 % от первоначальной цены).

Кроме того, как бы хорош ни был участок, предложенный вам данным риелтором, оцените несколько разных вариантов — другой участок может оказаться еще лучше. Если вам сообщают, что за каким-то участком уже выстроилась очередь и земля может уйти в другие руки, — ничего страшного. Ваш участок от вас никуда не денется. А подобное заявление риелтора в большинстве случаев является всего лишь рекламным ходом, который должен ускорить совершение сделки. Практически всегда можно попросить продавца «придержать» понравившийся участок до тех пор, пока не будет принято окончательное решение.

Не стоит забывать и о том, что на вторичном рынке можно приобрести не землю, а дом. Порой на весьма неплохих участках стоят самые настоящие развалюхи. Подобные строения оцениваются недорого, а вопрос с разрешением на строительство решается довольно быстро, ведь на участке уже есть дом. А в некоторых случаях можно даже без разрешения обойтись и просто модернизировать имеющиеся постройки. Иногда старый дом сносят, а на его месте возводят новый — и это называют ремонтом.

## Межевание земельного участка

Еще недавно объектом любых операций: продажи, обмена, дарения, наследования и т. д. — мог стать лишь земельный участок, который прошел процедуру межевания.



### ПРИМЕЧАНИЕ

Межевание — геодезический способ определения границ земельного участка.

Однако Федеральный закон от 23 ноября 2007 г. № 268-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав наследников, а также

иных граждан на земельные участки» сделал процедуру межевания не обязательной. Тем не менее в пользу межевания есть ряд аргументов, которые следует принять во внимание, приобретая земельный участок.

Зачастую земельные участки, предлагаемые на продажу, достаточно долго никак не используются, и лишь немногие из соседей могут удержаться от соблазна изменить границы «ничейной» земли. «Откусывается» кусочек с одной стороны, с другой... В результате участок не только принимает причудливую геометрическую форму, но и существенно уменьшается. Если же участок прошел процедуру межевания, то по поводу незаконных действий соседей можно не беспокоиться: имеются официально закрепленные границы, и достаточно всего лишь установить ограждение (забор) в соответствии с этими границами (кадастровым планом).

Впрочем, покушаться на границы могут не только соседи. Районные архитекторы, которые должны отвечать за соблюдение генерального плана застройки, редко утруждают себя строгим контролем. В результате то, что указано на генеральном плане, может оказаться лишь красивой теорией, а фактические застройки благополучно «наезжают» на чужую землю. Если же произведено межевание участка, то есть установлен его легальный статус, не приходится корректировать генеральный план за свой счет.

Когда на земельном участке планируется построить коттедж, то межевание становится необходимостью, ведь оно обеспечивает защиту будущей собственности. Кроме того, межевание повышает ликвидность недвижимости, что тоже немаловажно.

Приобрести участок с расчетом впоследствии пройти процедуру межевания самостоятельно — не слишком удачное решение. Межевание занимает довольно много времени (к примеру, в Московской области — от шести месяцев до года), да и собственнику земли придется побегать: представить геодезистам копию генерального плана и акты согласования границ с соседями (а ведь их нужно еще согласовать!); опубликовать в газете объявление о проведении собрания; подать заявление о постановке на учет в Роснедвижимость и т. д.

Впрочем, дело даже не во временных и финансовых затратах (кстати, в той же Московской области межевание обходится в 10–20 тыс. руб.). Могут возникнуть сложности другого рода. Представьте, что вы приобрели участок, границы которого нарушили соседи. Вряд ли они охотно подпишут акт согласования границ. Другой вариант: сосед сам был бы не прочь приобрести эту землю, но его не устроила цена; он ожидал, что участок не будет продан и его можно будет купить дешевле, а тут вы разрушили все его планы. Такой сосед тоже вполне может отказаться подписать акт согласования границ, без которого межевание невозможно.