

Приобретение земельного участка – дело непростое. Покупателя ждет масса подводных камней на разных этапах сделки. Как избежать ошибок и на что в первую очередь обратить внимание?

Выбирая участок, покупатель обычно учитывает несколько параметров: удаленность от города, развитость транспортной и социальной инфраструктуры, видовые характеристики. И здесь, конечно, предпочтения очень индивидуальны. Так, кто-то будет ежедневно ездить в город и обратно (а то и несколько раз), и, значит, ему нужен участок поближе. А некоторые люди, работающие удаленно, могут вообще поселиться за 50-60 км и не испытывать от этого дискомфорта.

Какие перспективы?

В любом случае, выбирая участок, надо попытаться «заглянуть в будущее», спрогнозировать, насколько сильно может измениться дорожно-транспортная ситуация в вашем районе через несколько лет.

Например, если рядом с поселком намечено масштабное жилищное строительство, это обязательно приведет к увеличению нагрузки на дорожную сеть – значит, не избежать серьезных пробок.

Рискованно покупать участки рядом с предполагаемым местом строительства крупных автомагистралей. Добираться до вашего поселка, возможно, станет и удобнее, но не исключена ситуация, что строящуюся дорогу немного «подвинут» и трасса пройдет под окнами вашего коттеджа.

Чтобы понимать, как будет развиваться строительная ситуация вокруг выбранного участка в обозримом будущем, необходимо тщательно изучить генеральный план муниципального образования (МО), где приобретается загородная недвижимость.

К сожалению, не у всех МО такие генеральные планы есть, во многих местах они еще только разрабатываются. Если этот документ утвержден, его можно посмотреть в администрации населенного пункта, либо на его официальном сайте.

Если генеральный план не принят, вы фактически приобретаете кота в мешке. Разрешенные виды использования земель по соседству с приобретаемым участком могут измениться, не исключено появление каких-то новых объектов, которые внесут свою ложку дегтя в загородную идиллию.

Типология участков

Если с местом вы определились, самое время проверить юридическую чистоту земельного надела. Согласно Земельному кодексу РФ, земли делятся на ряд категорий по целевому назначению. Для строительства коттеджей подходят две: земли населенных пунктов и сельскохозяйственного назначения. А вот возведение домов, скажем, на землях лесного фонда - это уже преступление, административное или даже уголовное, если в ходе строительства активно вырубались деревья.

Каждая категория имеет виды разрешенного использования. Для земель населенных пунктов это, к примеру, «малоэтажное строительство» (допускается возводить как коттеджи, так и таунхаусы), «индивидуальное жилищное строительство» (только коттеджи), «садоводство» (де-юре можно строить дачные дома, но по факту возводятся и коттеджи для постоянного проживания).

Что касается земель сельхозназначения, то на них строго запрещено возводить жилые дома при разрешенном использовании «ведение крестьянского (фермерского) хозяйства» и «личного подсобного хозяйства (ЛПХ)». Если же сельхозучасток предназначен для садоводческой деятельности, дачного хозяйства, строительство коттеджа возможно.

Бывают исключения...

Иногда встречаются курьезные несоответствия между категорией и видом разрешенного использования. Так, один из пригородных коттеджных поселков долгое время развивался на земельном пятне, имеющем категорию «земли промышленности, энергетики, транспорта...». В то же время разрешенное использование этого массива было вполне «жилым» – «для ведения дачного некоммерческого партнерства». Чтобы устранить несоответствие, администрации поселка пришлось обить немало порогов и в итоге дойти до Правительства РФ. Председатель Правительства Дмитрий Медведев в 2012 году лично подписал распоряжение о переводе данного участка в категорию земель сельхозназначения.

Но, естественно, на такие повороты судьбы лучше не рассчитывать и изначально приобретать участки на землях населенных пунктов и сельскохозяйственного назначения с «правильным» видом разрешенного использования.