

ПРИ ПОКУПКЕ
3 ЕМЛДМ

ГРЯЗНЫХ
ТРЮКОВ



В настоящее время огромное число граждан обращает внимание на загородное жилье. Причин множество: и рост цен на квартиры, и удовольствие жизни за городом, и выгода для кармана и здоровья жизни на свежем воздухе. На рынке предлагается масса участков на любой кошелек и вкус. Казалось бы, осталось выбрать нужный Вам участок земли, чтобы уверенно начать строительство дома своей мечты.

НО:

Свыше 90% покупателей земельных участков не осведомлены, какие документы нужно проверить в обязательном порядке.

На что обратить внимание. Как и где получить информацию о земельном участке. В результате становятся одними из многих жертв обманов и мошенничеств. Оставшиеся 10% покупателей - это знакомые продавцов, с которыми не могут поступить так, как могут это сделать с Вами.

Именно поэтому мы решили поделиться с Вами несколькими ценными правилами, используя которые, Вы сможете уберечь свои деньги от попадания в карман нечестных продавцов.

Итак, перейдем к делу. На что нужно обратить внимание при покупке земельного участка в коттеджном поселке:



1. Филькина грамота

Хотите построить желанный дом - значит, выбираете участок.

У каждого участка **ОБЯЗАТЕЛЬНО** должен быть

- кадастровый паспорт где в частности прописаны: его размер и разрешенное использование;
- свидетельство о праве собственности продавца на данный земельный участок.

Большая часть покупателей попадает именно на этом, не замечая каких либо документальных подвохов и погрешностей.

Как защитить себя от них?

Внимательно просматривайте все документы, касающиеся приобретаемой земли!

Это просто! Начать стоит с проверки того, что:

- действительно ли участок принадлежит именно этому Продавцу?
- совпадают ли на 100% все данные, указанные в кадастровом паспорте и в праве собственности на участок?
- если продавец физическое лицо, есть ли согласие супруга(и) на продажу (в случае, если участок был приобретен в браке, или не является собственностью одного из супругов)?
- заказать выписку из ЕГРП (единого государственного реестра прав).

Из нее узнаете:

- какие конкретно права зарегистрированы на интересующий вас участок и

- какие обременения (ограничения) имеются.

Если собственником является юридическое лицо, то необходимо:

- заказать выписку из ЕГРЮЛ (единого государственного реестра юридических лиц) в которой содержится информация

- об учредителях фирмы,

- ее руководителе и прочем.

- требовать решения ВСЕХ учредителей о продаже данного участка за определенную сумму.

Пример. Нашумевший скандал в области не оставили без внимания все областные СМИ. Мошенники предлагали участки по заниженной цене в СНТ у города, используя фальшивые свидетельства о праве собственности на землю и подставных «владельцев». Дело до сих пор находится в стадии расследования.

Сумма ущерба исчисляется сотнями миллионов рублей.

http://www.dostup1.ru/detail/detail_23409.html





2. Картофельный дом

Как говорилось выше, у каждого участка должно быть

- свидетельство о праве собственности

- кадастровый паспорт

в которых должна быть прописана категория земельного участка, а также вид его разрешенного использования.

Существует несколько категорий земель, на которых можно вести строительство дома.

Самая «правильная» категория земли: земли населенных пунктов, назначение: «под индивидуальное жилищное строительство». Именно на таких землях предусмотрено строительство домов. Участки данной категории сразу дороже, т.к. эта категория предусматривает обеспечение инженерной инфраструктурой (коммуникации), социальной инфраструктурой (детские сады, школы, больница, пожарная охрана), а также прописку по адресу.

Однако можно вести строительство дома даже на землях сельскохозяйственного назначения, но при одном условии: вид разрешенного использования должен быть «для дачного строительства». Данное назначение внутри категории позволяет построить дачу и обеспечить ее коммуникациями, самостоятельно решив вопрос с медициной, пожарной безопасностью, охраной.

Будьте осторожны с землями других категорий.

Во многих поселках земельные участки выделены для КФХ (крестьянско-фермерского хозяйства), овощеводства и огородничества. Из самого назначения видно для чего предоставлена земля, строить на такой земле жилой дом нельзя!

Многие продавцы будут заверять вас, решить этот вопрос «в кратчайшие сроки». Но удастся сделать это немногим, т.к. это довольно сложная, а порой невыполнимая задача.

Вам будут показывать «Распоряжение главы администрации о смене разрешенного использования». Но это только начало пути. Обратите внимание на дату распоряжения и сегодняшнюю дату. Задумайтесь, сколько времени прошло с момента выдачи распоряжения и почему продавец до сих пор не выполнил смену разрешенного использования, т.е. не прописал новое разрешенное использование участка в кадастровом паспорте. Многие продавцы столкнулись с нежеланием ФГУП кадастровой палаты менять вид разрешенного использования, многие судятся и теперь с отказным решением суда в руках. Что будут делать дальше, сами не знают. Некоторые пробуют включить свои земли в «схему зонирования планировочного района» в зону дачного или жилого строительства, могут даже показывать эту схему утвержденную главой местной администрации, о которой подтвердят в этой же администрации - но это тоже только начало пути, далее этот генплан отправляют на согласование в Администрацию области вот здесь и возникает загвоздка. Окончательное решение за Администрацией области, которая на практике она не заинтересована в смене разрешенного вида использования земельного участка.

Словом, только Вам решать, принимать ли на себя эти риски.

Пример. Недавний скандал в одном из СНТ привел к судебным разбирательствам. Выданные еще в 90-х годах предприятием участки предназначались под огороды. За это время на них уже были построены садовые домики, бани, гаражи. Оказалось, что земля находится в опасной близости от магистрального трубопровода и на ней любые постройки запрещены законодательству. Около 150 домиков могут быть снесены, как только будет решение суда. На протяжении 20 лет собственники вкладывали силы, деньги и душу в участок. Но никто не посмотрел документы при оформлении.
<http://chelyabinsk.ru/text/vipweek/625811.html>



3. Он? Не он?

Вас привезли на участок, развели руками - вот ваш участок, здесь будет стоять ваш дом! Участок понравился, и с документами все в полном порядке, в чем тут подвох?

Обязательно:

Осмотрите участок и внимательно сверьте соответствие показанного Вам участка с кадастровыми документами и с конфигурацией генерального плана. Иначе, может случиться так, что Вам покажут один участок, а в итоге Вы купите землю совсем в другом месте. Так же необходимо выяснить, согласован ли генеральный план поселка с архитектурой района. Если да, то можете быть уверены, генеральный план составлен по всем градостроительным нормам.

Большим преимуществом будет проведенное межевание в поселке. Наличие межевого плана, где указаны сведения о точках границ участка, схема расположения и чертеж участка, площадь и размеры, позволят понять, что Вы покупаете участок именно в том месте, где планируете. Если каждый участок уже размежеван, выставлены межевые знаки, можно с большой долей уверенности говорить о том, что участок, который Вам показывают, и участок, на который предъявляют документы, один и тот же.

На данный момент ряд продавцов предлагает к продаже неразмежеванные участки. Так на момент продажи участок не выделен в натуре, предлагается заключить предварительный договор купли-продажи. Данный договор подразумевает предоплату, на эти деньги участок предполагается размежевать спустя время. На практике процесс занимает 2-3 месяца. После того, как участок будет размежеван, предлагается заключить основной договор купли-продажи. В данном случае в предварительном договоре требуйте указать расположение участка относительно других, чтобы обе стороны четко понимали, какой именно участок участвует в сделке.





4. Лучина или лампочка.

Итак, участок понравился, все документы в порядке, сверка прошла отлично, но здесь Вас может подстеречь следующий неприятный сюрприз - обещания подвести коммуникации к вашему участку. Вам даже могут показать линию электропередач или газовую трубу, проходящие вблизи от участка. Но знайте! Не всегда близость проходящих коммуникаций дает возможность подключиться к ним. Зачастую сделать это не позволяют отсутствие необходимой мощности. Так что обязательно посмотрите технические условия, где указано количество выделяемой мощности для данного поселка. Обратите внимание, располагает ли компания достаточными средствами на строительство коммуникаций или сначала собирает с покупателей, а потом строит.

Существует риск, что застройщики просто не продадут нужное количество участков для строительства, и вы так и останетесь без коммуникаций. Добивайтесь получения на руки договора управляющей компании, в котором указаны сроки оплаты, сроки подведения, подробное описание и стоимость коммуникаций, которую необходимо оплатить.

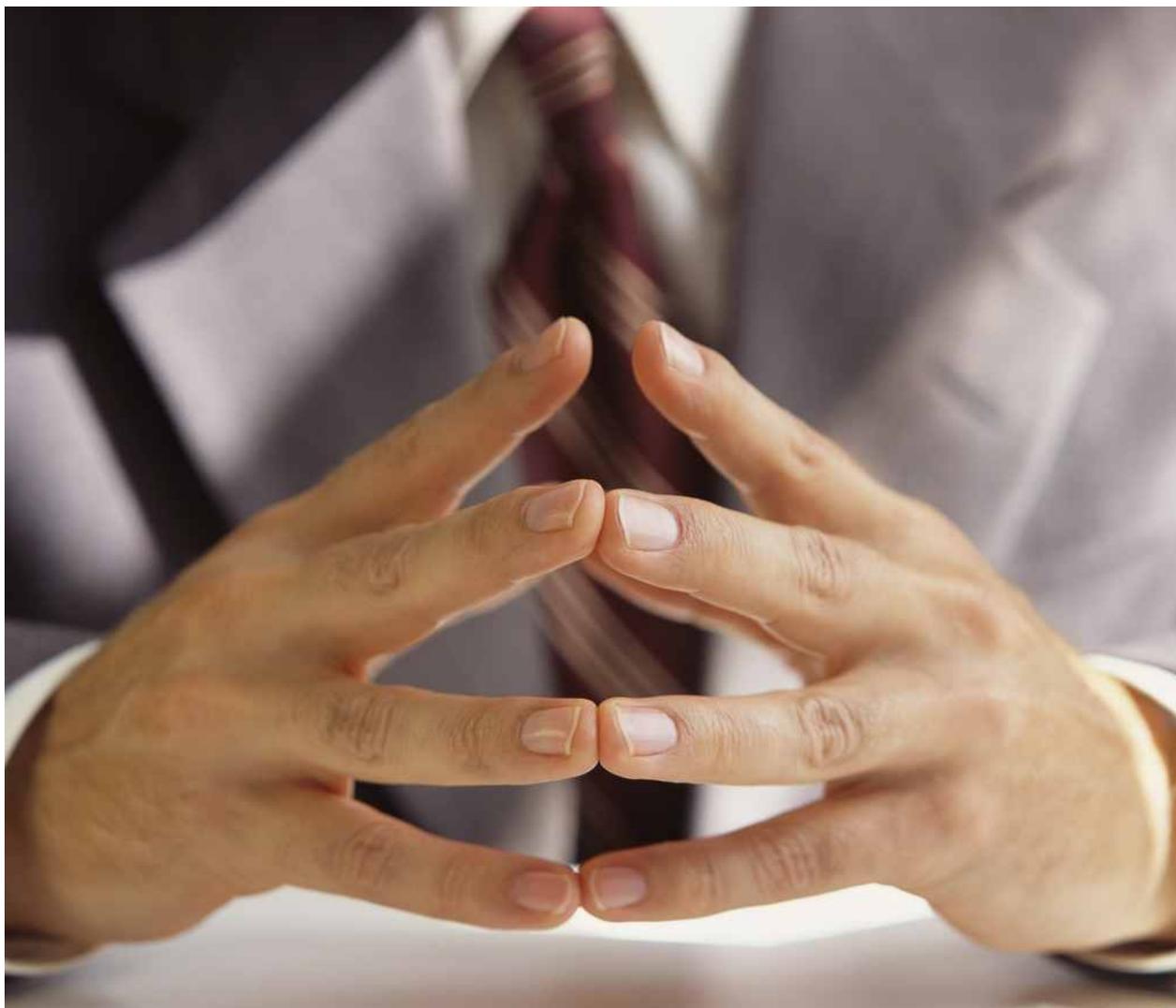
Обратите внимание на заявленную для Вашего участка мощность. На дом необходимо 10, а лучше 15кВт. Иначе будете по очереди использовать электроприборы: телевизор включать после приготовления еды, а стиральную машину и утюг одновременно включить не удастся. И для Вас выделение дополнительных мощностей может обойтись еще в десятки тысяч рублей.

Обеспечение газом поселка способно значительно повлиять на цену участка. Отопление газом – это возможность круглогодично проживать в доме, и в таком случае плата за отопление сопоставима со стоимостью оплаты отопления в городской квартире. Процесс проведения газа небыстрый и затратный, многие поселки не способны получить даже технические условия на газификацию. Даже если участок выбирается не для постоянного проживания, участки в поселке, где обеспечено газоснабжение, гораздо более востребованы.

Пример.

В одном из поселков на берегу озера Сугояк уже давно смонтированы столбы по всей территории, покупателям уверенно говорят, что электричество уже есть. Однако до настоящего времени поселок не электрифицирован и сроки электрификации неясны.





5. Стоимость участка по договору.

Некоторые продавцы настолько наглые, что сумму за которую Вы приобретаете участок они попросят указать меньше. Якобы, чтобы налогов платить меньше. Допустим эти манипуляторы все же смогли уговорить Вас пойти на это. И Вы в какой-то момент обнаружили, что продавец не выполнил свои обязательства и Вас просто обманули. Вы хотите вернуть деньги, подали в суд, выиграли его. Но суд обяжет продавца вернуть Вам только ту сумму, которая прописана в договоре и в финансовых документах (кассовый или приходный ордер).

Есть и другие факторы, косвенно свидетельствующие о серьезных намерениях компании. Скажем, открытость компании – наличие информативного сайта, участие в выставках, награды, положительные отзывы, возможность без проблем пообщаться с руководством и т.д.



6. Рабочие моменты.

Разобрались во всех нюансах, приобрели «юридически чистый» участок, построили дом и только потом выяснили, что платить за ежемесячное обслуживание дома и прилегающей территории влетает в кругленькую копеечку. Обязательно выясните до покупки, за что и сколько в рублях Вы будете платить управляющей компании. Если коммуникации еще не построены и коммунальные платежи не посчитаны, сразу назначьте встречу с руководством компании и выясните, что это будут за платежи. Если управленец грамотный - всегда сможет ответить на эти вопросы. Не сможет – ищите другое место.

Пример. Новые собственники земельного участка узнали, что план развития поселка предусматривает единый забор, который нужно оплатить.

Единая концепция застройки поселка предусматривает постройку домов строго определенного стиля, регулирует цвет и материал фасада стен и крыши. Покупатели земельного участка в поселке не были готовы встретить такую жесткую позицию со

Большинство подобных вопросов и сложностей становятся явными при тщательном изучении договора купли-продажи, договора с управляющей компанией. Перед покупкой обязательно выясните, существуют ли ограничения на внешний вид дома или забора.



7. Довесок.

Обременение участка - наличие установленных законом или уполномоченными органами условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества. Наиболее распространенные виды ограничения - аренда, ипотека, сервитут, доверительное управление. Все обременения указываются в свидетельстве о государственной регистрации права на землю (зеленке).

При покупке участка важно знать, что представляют собой его возможные обременения. Если вопрос аренды для потенциального покупателя участка не актуален, вопрос доверительного управления мало распространен, то вопросы ипотеки и сервитута встречаются достаточно часто.

Сервитут представляет собой право ограниченного пользования земельным участком со стороны других лиц (п.1 ст. 274 ГК РФ). Пункт 3 ст. 23 Земельного кодекса РФ закрепляет исчерпывающий перечень оснований установления сервитута, а именно для: прохода или проезда через земельный участок; использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры; размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; проведения дренажных работ на земельном участке; забора воды и водопоя; прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок; сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям; использования земельного участка в целях охоты и рыболовства; временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

Наличие сервитута сразу указывается в свидетельстве о государственной регистрации права на земельный участок («зеленка»). В кадастровом паспорте указывается вид сервитута.

Если существуют счастливая возможность получить в собственность земельный участок с постепенной выплатой за него денег (рассрочка платежа), то в силу закона такой участок обременяется ипотекой. Это обременение также указывается в свидетельстве о праве собственности на участок. Наличие обременения обычно не мешает новому собственнику начать строительные работы, однако существуют ситуации, в которой продавец запрещает любые изменения участка до полной оплаты. Это и другие условия прописываются в договоре купли-продажи. Внимательно изучите документ перед подписанием.

P.S. Мы знаем, чего Вы хотите. Вы хотите, чтобы покупка Вашего земельного участка для загородного дома была простой, приятной и прозрачной юридически. Именно поэтому, если Вам кажется, что вы не сможете разобраться во всех нюансах при покупке земли - обратитесь за квалифицированной помощью к специалисту. Экономия в этом вопросе может дорого стоить.

Запишитесь на бесплатную консультацию по телефону +7 (351) 7000-278. Вы сможете лично получить ответы на интересующие вопросы. Или задайте свой вопрос на сайте www.rosy74.ru

С уважением,
Заместитель директора
по маркетингу
Шибулдин Тамерлан



Задайте вопрос сейчас +7(351)7000-278, пока он вертится на языке.



www.rosy74.ru



www.bereg74.ru