

Стоит ли покупать участок в коттеджном поселке?



Если вы решили приобрести дом в коттеджном поселке или земельный участок под его строительство будьте внимательны с документами. Уделите внимание их изучению и проверке. Это поможет избежать вам в дальнейшем проблем с оформлением права собственности на него, а также в некоторых случаях сэкономить деньги.

Ведь земельный участок для постройки дома должен быть оснащен всеми коммуникациями, иметь подъезды к нему. В противном случае придется произвести незапланированные траты: заняться благоустройством участка.

Стоит ли покупать земельный участок в коттеджном поселке

Итак, решение о покупке земельного участка для постройки своего жилого дома принято. Выбран подходящий коттеджный городок и облюбован в нем конкретный надел земли.

В дальнейшем надо быть очень внимательным при совершении сделки купли-продажи. Сначала соберите всю информацию о понравившемся вам участке и проверьте наличие у продавца всех документов на него. Это особенно важно, если сделка совершается вами без услуг специализированных компаний, в полномочия которых входит обеспечение ее юридической чистоты.

Обязанность по юридической экспертизе правоустанавливающих и иных документов на предмет сделки они берут на себя. И подходят к этому вопросу ответственно. Фирмам с большим опытом работы в данной сфере и положительными отзывами о ней вполне можно довериться.

У продавца земли должны быть в наличии такие документы:

- государственный акт на право собственности;
- кадастровая документация;
- межевой план;
- кадастровая выписка.

Если интересы продавца представляет другое лицо, то ведите с ним переговоры только при наличии у него нотариальной доверенности. Внимательно ознакомьтесь с ее текстом, возможно, некоторые позиции там оговорены не будут. Например, он уполномочен вести переговоры, показывать участок, но не имеет права подписывать договор. Или он наделен правом заключения сделки без получения денег от покупателя.

Стоит проверить, не наложены ли на данный земельный участок какие-либо обременения или аресты судом или приставами.

В таком случае оформить сделку не представится возможным до их снятия. Для этого должнику надо будет оплатить задолженность и вывести объект из перечня арестованного имущества.

Если на участке есть постройки, то они должны быть узаконены и отражены в техническом паспорте.

Перед покупкой выясните целевое назначение приобретаемого земельного надела. Если планируете на нем строительство жилого дома, то участок должен быть отведен именно для его постройки и обслуживания.

Если он имеет другое предназначение (например, для ведения фермерского хозяйства), то построенный вами дом не будет узаконен и даже может быть снесен как незаконное строение. В этом случае будет практически невозможно избежать привлечения к административной ответственности, уплаты штрафов и многочисленных вызовов в суд.

Поэтому помимо проверки принадлежности участка конкретному продавцу, его размеров, соответствия адреса поинтересуйтесь

также предназначением земли.

Важно при сделке не допустить нарушения интересов всех собственников земельного участка. Убедитесь, что переговоры об его продаже ведутся именно с владельцем земли и другие его собственники согласны на сделку. Она может быть признана недействительной, если не будет получено нотариальное согласие супруга его титульного владельца (лица, на которого оформлен участок) или других участников общей собственности (например, если по наследству земля получена несколькими лицами).

Проверьте кому юридически принадлежит эта земля по постановлению местного органа власти о выделении этого участка в собственность или в аренду, а также по выписке из ЕГРН.

Если речь идет об арендованной земле, обратите внимание на срок аренды и ее цели. Стоит подумать о возможности оформления на нее в дальнейшем права собственности.

Нередко при визуальном осмотре участка продавец показывает его границы, обозначенные колышками, и утверждает, что все документы на него оформлены надлежащим образом. Скорее всего, межевание участка (официальное определение его границ) не производилось. В таком случае вы покупаете не отдельный самостоятельный земельный участок, а просто долю общей территории поселка с приблизительно очерченными пределами, не имеющую даже почтового адреса.

Не стоит удивляться, если при последующих визитах на «свой» участок его границы будут смещаться. По закону они должны быть определены кадастровым инженером с оформлением всех документов и присвоением участку уникального кадастрового номера. Возможно, что данный участок не значится в кадастровых данных. Придется потратить время на восполнение этого пробела.

Перед сделкой ознакомьтесь с генпланом. В нем можно увидеть перспективную картину развития коттеджного городка и точно знать, где будете проживать в недалеком будущем.

Если городок только начинает застраиваться, убедитесь, что все коммуникации к участку подведены (водопровод, канализация, газ). Не успокаивайтесь, получив заверения продавца в том, что работы по их проводке ведутся или начнутся в ближайшее время. Реальная стоимость покупки существенно увеличится, если все эти работы потом придется вести самостоятельно. Кроме того, имейте в виду, что много времени потребуется на всевозможные согласования. Не приобретайте участки без готовых коммуникаций. Этим вы сэкономите свои деньги, время и нервы.

Покупка земельного участка в собственность дает много преимуществ его владельцу. Это возможность жить в условиях, наиболее приближенных к природе, чистый воздух. При этом налицо развитая инфраструктура, наличие водопровода, канализации и всех иных удобств. Кроме того, это отличный способ вложения денег: его легко сдать в аренду или продать в будущем.

Но прежде чем пользоваться всеми этими благами, придется пройти длительную процедуру оформления нужных документов.

Ведь все сложности связаны именно с имеющимися в них ошибками, на которые продавец не обращал в свое время должного внимания. А при продаже земля они стали препятствиями для быстрого оформления сделки.

В них может быть допущена ошибка в написании кадастрового номера участка, или он находится под обременениями. В таком случае придется вначале урегулировать все вопросы с долгами продавца, вносить исправления в документы. Хуже обстоит дело, если данный участок вообще не стоит на кадастровом учете. Придется потратить немало времени на его узаконение.

После земельной реформы 1991 года в России граждане получили возможность иметь в собственности земельные участки. Это способствовало появлению огромного количества собственников земли и строений на них. Возникла необходимость упорядочения информации о недвижимости, об ее собственниках. Это было

вызвано и необходимостью защиты их интересов.

Поскольку недвижимость являлась объектом собственности, стали задаваться вопросы касательно ее налогообложения: необходимо было производить ее оценку для правильного исчисления размера налогов по утвержденным ставкам. Все эти вопросы были разрешены созданием единой системы государственного кадастра недвижимости. Теперь все объекты недвижимости учтены и сведения о них упорядочены.

Какую информацию можно получить из кадастра:

- наименование объекта недвижимости (земельный участок, жилые и нежилые помещения, незавершенное строительство);
- его уникальный кадастровый номер и дата его присвоения;
- местонахождение объекта и его почтовый адрес;
- площади и иные его характеристики;
- информация об его владельцах;
- имеются ли ограничения в его использовании.

Важность кадастрового учета заключается в сборе, хранении и доступности данных сведений.

Чтобы убедиться в юридической чистоте покупаемого участка, потребуются следующее:

- правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на земельный участок;
- справка об отсутствии на нем строений;
- письменное нотариальное согласие супруги или иного совладельца на отчуждение земельного участка.

Только после этого смело заключайте сделку с последующей ее регистрацией в Росреестре. Если поручить сопровождение договора квалифицированным юристам, которые подготовят его текст, проверят всю документацию по предмету сделки и документы его собственников, то можно быть уверенным, что никаких проблем в дальнейшем с участком не возникнет.

Покупка земельного участка в коттеджном городке связана с проверкой и изучением многочисленных документов. Сначала ознакомьтесь с генеральным планом развития в органах архитектуры. Это позволит вам быть уверенными в том, что рядом не будет в будущем начато строительство крупного производственного объекта или эти земли не будут отведены для государственных нужд.

Основным документом на участок является кадастровый паспорт, содержащий информацию об его целевом назначении. Так можно узнать будет ли законно строительство на нем жилого дома. Участок должен быть предназначен именно для использования его в личных целях для проживания в построенном на нем доме. Если в документе указано другое его целевое назначение, то воздержитесь от совершения покупки.

Удостоверьтесь в том, что интересующий вас земельный участок стоит на кадастровом учете в Росреестре.

При покупке земли важным является соответствие его фактической площади той, которая указана в его кадастровом паспорте. Сопоставьте его территорию и границы с планом участка. Территория участка должна быть обозначена межевыми знаками. Самое главное требование: участок должен быть свободным от арестов и иных ограничений в его использовании.

Чтобы быть уверенным в покупке земли в коттеджном городке, узнайте побольше об организации застройщике. Кто является его учредителем, сколько лет они действуют на рынке недвижимости?

Какова их деловая репутация? Обращайте больше внимания на отзывы их клиентов, а не на рекламные тексты. Это самая объективная оценка их деятельности. Если застройщик имеет официальный сайт, это говорит в пользу его честности и свидетельствует о том, что с данной организацией можно иметь дело.

Есть перечень документов, без которых невозможно составление проекта договора купли-продажи земельного участка:

- паспорта продавца и покупателя;
- правоустанавливающие документы продавца на землю;
- кадастровый паспорт участка;
- данные об его оценке.

Собрав эти документы, приступайте к составлению договора.

В договоре обязательно отразите следующие моменты:

- предмет сделки. Подробно опишите все характеристики участка, его месторасположение, адрес, площадь, кадастровый номер. Если на нем имеются строения, то они также детально описываются в договоре;
- цена договора. Она прописывается цифрами и в буквенном выражении. Обязательно отразите порядок расчетов: оплата производится сразу или поэтапно в рассрочку, наличными деньгами или путем зачисления на банковский счет продавца;
- права и обязанности участников сделки;
- отсутствие обременений на участок;
- дата вступления в силу договора и срок его действия;
- подписи сторон.

Важным фактором, влияющим на принятие решения о совершении покупки земельного участка или отказа от него, является его цена. Она зависит от места его расположения и степени его отдаленности, развитости инфраструктуры. Даже несколько километров могут сыграть большую роль при отсутствии дорог к поселку и общественного транспорта.

На стоимость участка влияет и наличие подведенных к нему коммуникаций. Конечно, необжитые земли можно приобрести за меньшую цену. Но при этом возрастут расходы в будущем на их благоустройство, оснащение их водой, канализацией, электроэнергией.

На спрос влияет и время совершения сделки. В зимнее холодное время цены на земли падают, но в это время и меньше возможностей реально оценить состояние земельного участка:

насколько близко к поверхности грунтовые воды или степень его заболоченности.

На все эти моменты обратите особое внимание, если решитесь вложить денежные средства в покупку участка в коттеджном городке.

Если выбор участка зависит полностью от ваших предпочтений, то подготовку документов к сделке поручите профессионалам. Опытные юристы помогут разобраться во всех документах и оформить юридически грамотный договор. Кроме того, они проверят наличие притязания со стороны других лиц или налоговых органов.