

Земельный участок под дом для постоянного проживания



К вопросу приобретения земельного участка необходимо отнестись очень ответственно и скрупулезно. Чтобы в последующем вам не пришлось столкнуться с множеством возникающих проблем при выборе и приобретении данного объекта недвижимости, следует знать и применять на практике некоторые важные обстоятельства, которые существенным образом могут повлиять на ваш выбор и достижение конечного результата, о чем и пойдет речь в данной статье. Будущим собственникам земельного участка данная информация должна оказаться несомненно полезной.

Как правильно выбрать земельный участок под строительство дома

Остановимся на девяти более значимых критериях.

Наиболее важный из них – цена земельного участка, его площадь, целевое назначение использования земли

Обратившись в агентство по недвижимости или в юридическое бюро, можно узнать о составе пакета документов, необходимых для покупки и оформления сделки купли-продажи земельного участка.

Чтобы воплотить в жизнь свои планы и не разочароваться в предмете приобретения, необходимо на начальном этапе уточнить вопрос о целевом назначении земельного участка, который вы планируете приобрести.

К примеру, невозможно заниматься фермерским хозяйством на земельном участке, целевым назначением которого значится «для жилищного строительства».

Данные сведения можно узнать в местном Управлении земельными ресурсами, обратившись с запросом об официальном подтверждении целевого назначения земельного участка, который может предназначаться для ведения личного подсобного хозяйства, жилищного строительства, сенокошения и огородничества, садоводства и иных целей.

Уточните у продавца земельного участка о наличии у него правоустанавливающих документов на землю, документов, подтверждающих отсутствие обременений на земельный участок, отсутствие задолженности по платежам (налогам, сборам и т. д.).

Рекомендуемым соотношением площади жилого дома к площади земельного участка является 1 к 9. Наиболее практичным вариантом размера земельного участка под строительство жилого дома считается участок, площадь которого будет составлять не менее 900 кв. м (30 метров х 30 метров), этой площади будет достаточно для воплощения в жизнь ваших планов в части строительства дома и его обслуживания.

На участке данного размера к примеру, можно расположить: дом, площадь основания которого будет в пределах от 90 м. кв. до 120 м. кв. (9м х 10м или 10м х 12м); гараж 3м х 5м, баню 5м х 6м. Если же в ваших планах присутствует желание заниматься садоводством и огородничеством то, несомненно, участок рассматриваемого размера вам не подойдет.

Исходя из практических ситуаций, можно сказать, что наиболее рекомендуемыми участками являются участки с площадью от 12 до 16 соток (30м х 40м или 40м х 40м). На таком участке свободно можно приступить к осуществлению своих планов и воплотить в жизнь все свои самые смелые архитектурные замыслы и дизайнерские задумки.

Бесспорно, наиболее привлекательным участок будет с площадью от 20 до 25 соток (40м х 50м – 50м х 50м). При такой площади участка возможно помимо жилого дома и хозяйственных построек

разбить на нем компактный сад, отвести место для грядок, оборудовать место для отдыха с садовой мебелью, мангалом, повесить гамак и т. д. в зависимости от вашей фантазии.

Стоит учесть, что приобретение участка с большой площадью является не лучшим вариантом, поскольку это связано с большими финансовыми затратами, которые вы понесете как на этапе покупки участка, так и в дальнейшем при его обслуживании, поскольку придется финансировать обустройство участка, его содержание, производить уплату земельного налога и т. д.

Просчитав возможные затраты, в итоге может оказаться, что ваша мечта о строительстве собственного дома может отдалиться на неопределенное время.

Следующий критерий – местонахождение земельного участка по отношению к близлежащему административно-территориальному центру (крупному населенному пункту, городу)

При выборе земельного участка следует обратить внимание на такой немаловажный фактор как удаленность участка от ближайшего города. На практике сложилась следующая тенденция ценообразования стоимости земельного участка: чем отдаленнее участок от города – тем он дешевле и наоборот – чем ближе к городу – тем дороже. Так, пригородные и городские участки обычно отличаются высокой ценой.

По возможности, сделайте свой выбор в пользу участка, расположенного не более чем на 10-20 км. от объездных трасс больших населенных пунктов, в которых обычно имеются все необходимые службы, что упростит решение вопросов по доставке строительных материалов и позволит сэкономить затраты на строительство. Большим плюсом будет и возможность пользования услугами мобильной связи на вашем участке.

Наличие электросетей

Этот фактор является очень важным уже на начальном этапе строительства, поскольку при отсутствии электрических

коммуникаций приступить к постройке жилья станет невозможным. Поэтому, в обязательном порядке, уточните все моменты, касающиеся электрофикации на будущем участке: есть ли поблизости подстанция и какое количество киловатт вам может быть выделено местной администрацией.

Учтите, что норма потребления электроэнергии коттеджа площадью 150–250 м² составляет в среднем 15–25 кВт, но согласно действующим нормам на один жилой дом может быть выделено от 5 кВт и не более 10 кВт.

Поэтому, если «выбить» дополнительную мощность у районных энергетиков не представляется возможным, то будущим владельцам земельных участков придется корректировать свои сметы расходов в части планирования затрат на приобретение собственной подстанции или электростанции.

Подумайте о возможности применения альтернативных источников электроэнергии, в противном случае придется оптимизировать электропотребление своего участка и расположенных на нем построек.

Географическое расположение участка, его геометрия

Под геометрией земельного участка предполагается выделение на нем функциональных зон для возведения жилого дома, определение места для въезда и главного входа, строительства хозяйственных построек, зон отдыха, и так далее.

Можно порекомендовать прямо расположенные участки, возможно с небольшим уклоном. Не желательно приобретать участки в низинных местностях, чтобы избежать в последствии возможных подтоплений из-за таяния снега, весенних разливов рядом расположенных водоемов, во время летних ливней из-за недостаточной впитываемости земли.

Не рекомендуется, чтобы принадлежащий вам земельный участок располагался на расстоянии от лесополосы, реки или озера менее чем на 1 км.

Наличие коммуникационных сетей (водопровод и канализация)

Приобретая участок, немаловажным будет подумать об удобстве его дальнейшей эксплуатации. Уточнить наличие на участке водопроводных систем и систем канализации либо возможности их установления. Подвести воду к дому возможно путем ответвления от городского или поселкового водопровода, кооперативной артезианской скважины.

Если данный способ вам не подходит, в индивидуальном порядке пробурите скважину либо выкопайте собственный колодец.

Зачастую, приобретая участок, новый владелец ошибочно думает о том, что провести воду либо выкопать колодец не составит большого труда. Но такое мнение в последствии бывает ошибочным, и доступ к воде может быть затруднителен из-за того, что залегание водоносного горизонта может располагаться на большой глубине. Нередко для того чтобы добраться до водоносного слоя необходимо пробурить не один десяток метров – от 60 до 120.

Кроме этого, стоит подумать и о своих финансовых возможностях, поскольку бурение скважины является делом не дешевым, и в итоге, включая затраты на оборудование и добычу воды путем бурения скважины, цена данного вопроса может достичь и более 120000 рублей.

Поэтому, цена участка, которая выделяется на фоне других выставленных на продажу аналогичных земельных участков своей дешевизной, должна вас насторожить, т. к. это может быть следствием именно затруднительного доступа к воде, вызванного к примеру, наличием в слоях земли больших камней, не позволяющих пробиться к слоям воды.

Обратите внимание и на качество воды, которая добывается по месту нахождения выбранного вами участка. Попробуйте уточнить у владельцев ближайших участков, на которых имеются источники по добыче воды, о бактериологическом и химическом составе воды, ее питьевых качествах.

Эти сведения можно узнать из заключений санитарно-эпидемиологических станций, у которых можно заказать анализ предлагаемого вами образца воды, взятом, к примеру, на соседнем участке. Следует знать, что скорее все качество воды, глубина залегания и ее количество, будут аналогичны расположенным на участках, находящимся по соседству с вашим.

Важным показателем является хороший вкус воды. Если исключить возможность прямого заражения воды непосредственно через стволовое отверстие скважины, то в воде, расположенной на глубине от 20 метров и глубже, бактериальное заражение практически невозможно. В случае, если вода оказалась плохого качества, следует провести сравнительный анализ с разных скважин, находящихся по соседству, либо с разных глубин.

Когда отсутствует возможность провести к участку водопровод, единственным вариантом для вас будет бурение скважины. Но здесь необходимо оценить свои возможности, поскольку без помощи специалистов вам вряд ли придется обойтись, поскольку не каждый грунт может поддаться бурению, а так же только у специалистов можно получить достоверную информацию о качестве воды и ее составе, поскольку не исключены случаи, когда воду из-за вредных примесей можно будет использовать только для технических целей.

Состав грунта

Следующий немаловажный фактор, на который в обязательном порядке следует обратить свое внимание при осмотре выбранного вами земельного участка – тип грунта. Именно от состава грунта будет зависеть целевое назначение этого участка: будет ли он пригоден только для возведения строений, или же на нем можно будет заниматься садоводством и огородничеством, возможно на нем будут иметься препятствия при осуществлении строительства.

Наличие инфраструктуры

В обязательном порядке изучите вопрос о наличии инфраструктуры, возможном ее развитии, дальнейших

перспективах. Уточните о местонахождении близлежащих дошкольных учреждений и учреждений образования, предприятий торговли и сервиса, больницы и МЧС, где находится ближайшая заправка.

Не исключено, что все эти жизненно необходимые объекты в настоящее время отсутствуют, но в ближайшее перспективе запланировано их строительство, либо недалеко уже начато их возведение. Поэтому можно рассчитать, что в случае принятия решения о собственном строительстве к моменту окончания постройки вашего дома, что-то из объектов инфраструктуры уже будет введено в эксплуатацию: магазин, садик, школа и т. д.

Так же следует выяснить о наличии подъездных путей, близлежащих автобусных остановках, железнодорожного вокзала либо автостанции, возможность беспрепятственно добираться к своему участку и будущему дому.

Газоснабжение

Идеальным вариантом будет наличие возможности подключения к центральному (районному) газоснабжению с установкой газового котла. Это в дальнейшем позволит обеспечить комфортное теплообеспечение своего жилища, поскольку, не смотря на довольно большие затраты, это позволит хозяевам решить проблемы по обустройству аварийного или дополнительного электропотребления жилого дома.

Естественно, газифицированные участки будут отличаться более высокой ценой от участков, оснащенных только электричеством.

Ближайшие соседи по участку

Обязательно надо встретиться с соседями и в процессе беседы постараться узнать у них как можно больше информации об интересующих и наиболее важных для вас вопросов: как обстоят дела с водоснабжением и электроснабжением, случаются ли перебои; какова криминальная обстановка в районе, каковы отношения между соседями и так далее.

Не лишним будет информация и о вашем будущем участке, его предыстория: кто его прежний владелец, что послужило причиной для его продажи. Как показывает жизнь, наиболее подробной информацией о всех насущных вопросах обладают именно соседи, особенно пожилого возраста.

При сравнении цен в коттеджных поселках под ИЖС с ценами в СНТ, станет очевидным, что земля в некоммерческих садовых товариществах будет в разы дешевле, в частности от 2 до 5 порядков.

Несмотря на то, что участки под ИЖС отличаются своей высокой ценой, вы сможете выиграть в следующем:

- Осуществлять распоряжение своим земельным участком возможно будет вне коллективного участия председателя товарищества и иных садоводов;
- Исключить в дальнейшем возможные споры с соседями позволит четкое отмежевание границ участка;
- Имеется возможность использовать уже существующую инфраструктуру (газ, вода, канализация, охрана);
- Оформив прописку сможете с членами своей семьи воспользоваться социальными услугами (медицины, образования, торговли, МЧС и т. д.).

Если вы решили приобрести дачный участок для возведения жилого дома, необходимо быть готовым к дополнительным финансовым затратам на подключение к инженерным сетям для полноценной эксплуатации своего жилища. Кроме этого необходимо будет стать членом СНТ и руководствоваться принятыми решениями.

Не стоит экономить приобретая для себя земельный участок, поскольку его рыночная стоимость напрямую связана с существующим уровнем жизни рядом с ним. Иначе говоря, насколько богаты ваши соседи, настолько дороже будет ваш дом.

В обязательном порядке необходимо выяснить правовые основания владения выбранного вами участка: находится ли он в собственности у существующего владельца либо используется на

праве долгосрочной аренды.

Наиболее предпочтительным вариантом является случай, когда земельный участок принадлежит владельцу на праве собственности, что позволяет наиболее свободно осуществлять владение этим участком и осуществлять распоряжение им.

Кроме этого, подобрав понравившийся вам земельный участок, поинтересуйтесь у владельцев наличием у них правоустанавливающих документов (свидетельство о государственной регистрации на право собственности, кадастровый паспорт) на предлагаемый к продаже участок.

Уместным будет удостовериться в отсутствии обременений земельного участка (нахождение под арестом, наличие сервитута), а так же ознакомиться с документами о стоимости участка.

При условии наличия всех необходимых документов можно проводить переговоры с продавцом и, в случае договоренности, приступать к оформлению договора купли-продажи земельного участка.