

## Как правильно купить земельный участок

Добрый день! Перейдём сразу к делу. Так как правильно выбрать земельный участок?

Структурируем:

- план-война;
- форма;
- размер;
- рельеф;
- солнце – наше всё,
- геология и вода;
- коммуникации;
- эксплуатация;
- месторасположение участка в коттеджном посёлке;
- соседи;
- договора.

Поехали!

### План-война ☹️

В идеале, хорошо в самом начале определиться, какой участок вам нужен по размеру и форме, где он должен располагаться внутри посёлка, как Вы расположите на нём свой дом (хорошо, если вы будете знать и размер дома) и все постройки на участке. Хотя бы приблизительно. Сесть и всей семьёй, что называется, порисовать на листе бумаге, пофантазировать, попланировать. То есть, определить требования к будущему земельному участку. Это в дальнейшем значительно облегчит процесс покупки.

Менеджеру в посёлке Вы сможете достаточно чётко описать требования по Вашему участку, а, уж, он, зная ситуацию в посёлке, предложит Вам подходящие варианты.

Теперь к стандартам.

### Границы участка

При выборе участка, должны стоять, как минимум четыре колышка, которые чётко обозначают границы участка. В идеале, на участке должна стоять и табличка с обозначением номера участка. Тогда легко определить и размеры участка, и его площадь, и его месторасположение в посёлке, а также его цену по прайсу.

В идеале, участок должен быть выкошен, то есть полностью подготовлен к продаже.

Это стандарт, которого мы, например, всегда придерживаемся в «Коськово».

### Форма

Безусловно, наиболее предпочтителен участок с равными сторонами, т. е. квадрат. Это даёт возможность расположить дом равноудалённо от всех соседей. Вполне приемлем участок прямоугольной формы, где фасадная, либо боковая часть образуют пропорцию 2/3. Например, фасадная сторона -- 20 м. Боковая -- 30. Или наоборот. Все остальные конфигурации требуют очень индивидуального подхода. Например, могут быть вытянутые участки с соотношением сторон 1\3. Например, боковая сторона – 15 м., фасадная – 45 м. Очень неудобное соотношение, но если это «прилесной» участок (граничит с лесом), то можно расположить дом посередине участка, максимально приблизив его к лесу. И так мы получим максимальную удалённость (не менее 5 метров от фасадной стороны), и не менее 10-15 метров от каждой из боковых сторон. Но, повторюсь, слишком вытянутые участки тяжелы для дальнейшей планировки. Все остальные конфигурации: трапеции, треугольники и т. д. требуют сугубо индивидуального подхода.

Понимая это, мы, в нашем коттеджном посёлке «Косково» постарались так спланировать весь земельный массив, что бы, большинство земельных участков отвечало идеальным пропорциям.

### Размер

Конечно, размер имеет значение. ☺️ Собственно, размер участка всегда зависит от того, чего Вы хотите от земли? Если это усадьба, то размер участка должен начинаться от 30 соток и выше. Большой дом+ гостевой дом+ баня+ хозяйственные постройки -- всё это будет убого смотреться на участке даже в 20 соток. Это слишком частая ошибка – большой дом на маленьком участке. Итог: Вы и сосед каждое утро машете друг другу ручкой из окон своих домов. :) Тогда зачем Вы уезжали из этого скученного города? Всё должно быть соразмерно.

Если Вы маленькая семья или пенсионеры, то участка даже в 7-8 соток Вам вполне хватит, поверьте. Помните, что дом со сторонами 10 м. X 10 м. займёт только 1 сотку, но только первый этаж дома будет уже в 100 квадратных метров!

Если Вы не хотите, что называется, «видеть соседей», то Ваш участок должен начинаться от 12-15 соток.

Если Вы большая семья, с возможностью дальнейшего «почкования», то это 17-25 соток. Примерно, так. Здесь нет чётких границ, но всегда помните, что земля бывает лишней! Именно так! При покупке земли, как правило, нам хочется всего и побольше! Оно и понятно, это ж моё, родное! Но! Во-первых, это налоги. И чем дальше, тем налог на землю будут больше и больше. Во-вторых, и это самое главное: за землёй надо ухаживать. Этот только так кажется, что ухаживать, например, за 20-ью сотками легко. Ни чего подобного! Помните, что это большой объём работ, особенно, если у Вас на участке огород, сад, теплица, и т. д.: покосить, убрать, обработать деревья, прополоть огород, работы в теплице... Поверьте, что каждый год работ не становится меньше, а мы не становимся моложе. А если Вы не ухаживаете за участком, то на нём начинает расти сорняк, он «перекидывается» к соседям, а это ни кому не понравится. Зачем Вам ссоры на даче?

Например, у моих родителей домик и 18 соток земли в Краснодарском крае, недалеко от моря. Такая дача на юге. :) Уверяю Вас, что это для них сегодня уже почти непосильный труд: теплица, виноградник, сад, огород, хотя почти всё механизировано. Каждый день 6-7 часов работы. Конечно: домашние заготовки всех мастей, всё своё и самое свежее. Но надо просто соизмерять свои силы. Моё мнение, что участок в 18-20 соток, если Вы не большая семья, и у Вас нет рабочей силы в найме – со временем становится обременителен по содержанию. 30 соток – однозначно Вы будете прибегать к найму при обслуживании участка. Помните, что это затраты. И помните, что Вы в 90% случаях будете приезжать сюда на субботу и воскресенье, а летом – максимум ещё в дни отпуска, да ещё не каждый год. И только к пенсии Вы сможете переселиться сюда насовсем. Если, Вы, конечно, не фрилансер. Поэтому, просто, повнимательнее. Например, у меня лично участок площадью в 12 соток земли. Всего. С правильным соотношением сторон (2/3). Я считаю, что этого вполне достаточно. Правда я прибегнул к маленькой хитрости, которая позволяет увеличить мой участок абсолютно бесплатно ещё на 5-10 соток. ☺ Но об этом чуть ниже ☺.

Учитывая вышесказанное, мы, в нашем коттеджном посёлке «Косьюково» «нарезали» участки площадью от 7 до 25 соток, что бы покупатель смог выбрать разумный по размеру земельный участок.

### **Рельеф**

Интуитивно мы все понимаем, что лучше всего абсолютно ровный участок. И это правильно. Но лично я предпочитаю участок с небольшим уклоном. Поясню. Тогда вода не застаивается на участке лужами и вполне понятно, как организовать водоотвод с участка.

Давайте заострим внимание на этом вопросе. Обязательно при покупке участка уточните, как организован отвод воды с участка. Это важно. Если по Вашему участку проходят водоотводные каналы, обеспечивающие отвод воды со всего посёлка, то Вы вполне обоснованно можете просить дополнительную скидку. Ведь вы, по сути, теряете, хоть и небольшую, но часть своего участка. И наличие водоотвода общего назначения, это небольшое, но неудобство, потому что такой водоотвод, в итоге, потребует ремонта и эксплуатации. А эти работы будут проходить у Вас на участке, что не всегда удобно лично для Вас. Обращаю Ваше внимание, что водоотвод, это неизбежное зло с одной стороны, а с другой стороны, показатель, что застройщик всё делает правильно. Значит строительство дорог делалось по проектной документации, где был раздел вертикальной планировки и были запроектированы водоотводные каналы на всём посёлке. Значит, вода не размывает дороги и не подмывает Ваш участок, что уже очень и очень хорошо.

Лично мы, в «Косьюково» ведём работы исключительно в соответствии с проектной документацией, где предусмотрен отвод поверхностных вод со всего посёлка.

Вернёмся к вопросу уклона. Хотел бы обратить Ваше внимание, что иногда большой уклон на участке, это не плохо. Мало того, из этого можно извлечь дополнительную выгоду. Например, добиться дополнительной скидки при покупке участка, так как такие участки у застройщиков, как правило, считаются, неудобьем. Кроме того, такие участки обладают хорошими видовыми перспективами. И при строительстве дома уже с первого этажа можно любоваться близ-и-даль лежащими окрестностями. :) Яркий выраженный рельеф даёт богатые возможности для архитектуры. Например, в такой рельеф идеально вписываются дома «шалы», где первый этаж каменный и одна его сторона почти полностью может быть в земле, подвальной, а с другой стороны, это полноценный первый этаж, выходящий на лужайку перед домом. При этом заход на второй этаж, как

правило, деревянный, может быть организован непосредственно с уровня земли. Правда, удобно? Можно не скакать по этажам! При этом балкон второго этажа является таковым с другой стороны дома.

Мы не можем похвастаться в «Коськово» участками с большим перепадом высот, но участки, с которых открываются просто сумасшедшие виды на окрестности у нас есть! Велком! ☺

### **Солнце – наше всё!**

Постарайтесь купить такой участок, который солнце освещает максимальное количество времени. К сожалению, у нас, в Подмосковье, слишком много пасмурных дней, и наличие солнца очень важно как для нас, так и для растений, которые Вы посадите на участке. Кроме того, у вас быстрее будет подсыхать участок после зимы и дождей.

Больше солнца – больше витамина D!:)

### **Геология и вода**

При покупке участка обязательно поинтересуйтесь, проводились ли геологические исследования, и можно ли получить их результаты. Это важно. Во-первых, геологические исследования обязательно потребуются при строительстве дома. Грамотный подрядчик ни когда не приступит к строительству дома, если он не знает «геологии» на участке, несущей способности грунтов, слои и их состав, глубина залегания грунтовых вод. Неграмотный подрядчик начнёт делать фундамент без геологии и в 99% случаев нанесёт Вам вред.

Геология даст понимание, какой фундамент дома именно на этом участке предпочтителен. Позволит сделать грамотный расчёт нагрузок на фундамент. А знание, на какой глубине залегают водоносные слои даст сразу возможность определиться, стоит ли делать подвальный, или полуподвальный этаж, или лучше от них отказаться. Если уровень грунтовых вод высокий, то лучше отказаться от подвального этажа и сделать дом, например, на винтовых сваях, дабы избежать дальнейших затрат с гидроизоляцией подвала, и, в дальнейшем, возможных проблем с попаданием наружных вод в дом. Как говорят «вода всегда дырочку найдёт».

Во-вторых, анализ грунтовых вод, их состав, сразу даст понимание, какой фильтр для очистки воды Вам нужно поставить в доме. Да и на этапе покупки дома Вы сможете убедиться, что покупаете участок, где вода пригодна для питья.

В третьих, глубина залегания водоносных слоёв даст Вам понимание, какие затраты Вы понесёте при строительстве собственного колодца. Помните, каждое кольцо колодца, вместе с работой, обойдётся Вам, как минимум, в 4 тысячи рублей! А если их 10-15? И это без насоса, автоматики, подводки воды к дому. Считаю денюшку!!!)

Естественно, мы в нашем коттеджном посёлке «Косково» первым делом сделали геологические исследования на всей территории посёлка. И результаты геологических исследований с радостью предоставим нашим потенциальным покупателям!

### **Коммуникации**

Прошу Вас, обращайтесь внимание на степень готовности коммуникаций!!!

Я глубоко убеждён, что в существующих экономических условиях надо покупать земельные участки, где, как минимум, есть два вида инженерных коммуникаций: дороги, электричество, а также существует внешнее ограждение посёлка. Газ, как правило, делают на втором, третьем году развития посёлка, центральный водопровод – также. Но газ и вода, не являются критичными. Водоснабжение можно сделать и от колодца. Газ, конечно, хорошо, но можно топить дом, например, и на альтернативном топливе, либо установив газгольдер (автономная система газоснабжения), либо от электричества.

Степень готовности коммуникаций – крайне важный вопрос!

Например, в нашем посёлке «Коськово», мы начали строительные-монтажные работы по прокладке коммуникаций (дороги, электричество, ограждение) 9 августа 2017 года. К 31 сентября 2017 года будут готовы дороги (с водоотводом, естественно ☺), сети электроснабжения, ограждение посёлка, въездная группа со шлагбаумом, офисом продаж и пунктом охраны, детские и спортивные площадки – полностью! А почему так быстро? Да потому что мы проделали большой подготовительный период, включающий в себя, в том числе и этап проектирования, а наши подрядчики и поставщики проверены годами совместной работы!

## **Эксплуатация**

Обязательно поинтересуйтесь при покупке участка размером будущих, ежемесячных, эксплуатационных платежей. Что бы не получилось, что содержание дачи было для Вас неприятной неожиданностью. В моём понимании, при наличии всех коммуникаций в посёлке (электричество, газ, водоснабжение), 3-4 тысячи рублей в месяц (вместе с охраной, вывозом мусора и уборкой мест общего пользования) – вполне приемлемая цена. Помните, что жизнь может поворачиваться к Вам разной стороной, а постоянные платежи Вы отменить уже не сможете!

В нашем «Коськово» ежемесячный платёж за эксплуатацию посёлка находится именно в рекомендуемом ценовом диапазоне. ☺

## **Расположение участка в самом посёлке**

Какие участки лучшие? Это так называемые «прилесные» участки и участки, расположенные в глубине мини-кварталов и в тупиковых проездах. Почему «прилесной»? Потому что я лично, наличие леса, при явном преимуществе выхода через калитку сразу в лес, использую как дополнительную, лесную зону, для устройства там беседки и небольшой, «лесной» зоны отдыха. Эта зона огораживается и облагораживается. Конечно, это не узаконено. Конечно, при этом надо соблюдать особую осторожность с огнём, т. к. это лес. И при желании можно и узаконить свои намерения, заключив договор аренды на лесной участок. Это сложно, но можно. При этом, на нём нельзя строить капитальные строения и это только долгосрочная аренда. Но не забывайте, что Вы «прихватизировали» дополнительно 5-10 соток земли, а это не мало! И просто, лес – это лес! Всегда приятно любоваться на деревья. Кроме того, «прилесной» участок, это, как правило только 2 соседа, а иногда и 1, что, согласитесь, большое преимущество! Участки внутри мини-кварталов хороши тем, что мимо Вас будут ездить минимальное количество машин + тишина, которой так не хватает нам в городе. Конечно, эти участки самые дорогие. Но они того стоят.

Какие участки не обладают такими преимуществами?

Это участки на въезде в посёлок и на центральных магистралях, это участки, расположенные на углах мини-кварталах, «угловые».

Отрицательные стороны очевидны: мимо Вас постоянно ездят машины. Хорошо, если Вы выбрали участок в небольшом посёлке, как «Коськово». Небольшим я называю посёлок на 20-30 га. Хорошо, если посёлок разделён на зоны и транспортные потоки распределены. В противном случае, Вы всю жизнь обречены слушать звуки проезжающих машин.

Но есть и плюсы! Во-первых, такие участки всегда дешевле. Угловые участки в глубине посёлков практически лишены указанных выше минусов, т. к. многие машины до Вас просто не доезжают. Кроме того, участки, расположенные близко к въезду, всегда находятся в зоне прямой видимости охраны, что даёт дополнительные гарантии безопасности и сохранности Вашего имущества.

Во всех минусах есть плюсы! ☺

## **Количество соседей**

Это важно! Лично я считаю, что чем соседей меньше, тем лучше. Но помните, что хороший сосед – это крайне важно! Есть очень древняя поговорка, которой я лично руководствуюсь всегда:

« Хорошая земля, плохой сосед – не покупай землю! Плохая земля, хороший сосед – покупай землю!». Очень важно, кто Ваш сосед, потому что это и безопасность, и хорошие отношения и благоприятный исход при любых конфликтах, а надо помнить, что они в дачной жизни, как и в обычной, не редкость. Взять хотя бы вопрос установки забора. Вам же придётся договориться и о материале установки и порядке оплаты. С хорошим соседом Вы договоритесь, обоюдно сократив затраты, а с плохим – нет.

По количеству нормально, когда соседей от 2 до 3-4. Более – уже проблематично по вышеназванным причинам. Чем соседей больше, тем труднее договориться.

С другой стороны, будет большая и весёлая компания, с кем приятно будет попариться в бане! :)

## **Договора**

При покупке земельного участка Вам придётся подписать, как минимум, три документа. Это договор купли-продажи земельного участка, где будут указаны Ваши данные, данные продавца, а также все характеристики участка и правоустанавливающие документы на участок. К договору купли-продажи подписывается также Акт приёма-передачи земельного участка, в соответствии с которым Вы принимаете участок, а продавец Вам его передаёт. Важно, чтобы в договоре и акте была прописана полная стоимость земельного участка, а также то, что участок не имеет

обременений (сервитутов): не продан, не заложен, не передан третьим лицам. Также при покупке земельного участка Вы подпишите договор «На пользование инженерной инфраструктурой». Такой договор подписывается между Вами и ДНП (дачным потребительским кооперативом). По данному договору Вы оплачиваете взнос на создание инженерной инфраструктуры (он включён в стоимость участка). За счёт таких целевых взносов и происходит, в том числе, строительство всей инженерии на посёлке.

Безусловно, хорошо внимательно прочитать данные документы перед покупкой участка. Здорово, если их ещё посмотрит юрист. Обязательно задайте все вопросы по договорам, если таковые есть. Грамотный менеджер всегда Вам всё разъяснит.

Например, в нашем коттеджном посёлке «Коськово», мы заранее «выложили» образцы договоров на сайте. И любой потенциальный покупатель может заранее ознакомиться с ними. Удобно и просто! :)

Я вкратце описал основные моменты, на которые стоит обратить внимание при покупке земельного участка. Надеюсь, они будут для Вас полезны. И помните: земля – конечна! :)

С уважением,

Генеральный директор  
УК «Галактика Девелопмент»

Дмитрий Складчиков