



Сергей Миронов

Хочу жить за городом

КАК ВЫБРАТЬ ЛУЧШИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

РЕАЛЬНЫЕ истории

ЛИЧНЫЙ опыт эксперта

НАДЕЖНЫЕ инвестиции

12+

Сергей Владимирович Миронов

Хочу жить за городом.

Как выбрать лучший земельный участок

http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=40277260

SelfPub; 2019

Аннотация

В книге по полочкам разложены основные принципы и методы, применяемые на рынке загородных участков, чтобы читатель в дальнейшем смог не ошибиться в своем выборе и стать счастливым обладателем земельного участка и надежно инвестировать свои денежные средства. Подробно описаны актуальные примеры, которые взяты из личного опыта автора за последние 5 лет. С их помощью читатель узнает, как не попасть на удочку мнимой выгоды и как инвесторам удастся размещать свои инвестиции с доходностью до 100% годовых. Какие документы нужны до покупки и как читать их правильно. А главное, книга расскажет, как выбрать лучший земельный участок.

Содержание

Предисловие	4
Пройденный путь	6
Что Вы узнаете из этой книги?	8
Часть 1. Мотивация и методы поиска земельного участка	10
Глава 1. Мотивация	10
Покупка для строительства и осуществления хозяйственной деятельности	11
Конец ознакомительного фрагмента.	12

Предисловие

Я сегодня шел домой, впервые за последнее время один. Тихонько падал снег, дорога была белая и вокруг стояла тишина. Это была не та тишина, какую подразумевают обычно под этим словом, а какая-то внутренняя... Снег еще не успел растаять, и с боку от дороги лежали сугробы. Наш преподаватель по сочинениям всегда говорил: попробуй понять, что ты чувствуешь внутри себя, когда слушаешь или рассматриваешь что-нибудь, таким образом ты легко поймешь себя и обнаружишь себя другого, настоящего. И я попытался представить, с чем ассоциируется снег. С деревней.

Вот бы оказаться сейчас там, идти по широкой улице, в валенках, полушубке и обязательно с большим теплым шарфом. А улица длинная, и вдалеке виднеется твой дом, на пригорке, отдельно от всех остальных. Он – особенный, не понятно, почему. Может, потому что ты там живешь? Идти и думать о чем-нибудь, и совсем заблудиться в мыслях и потом внезапно обнаружить, что стоишь у крыльца. Зайти в дом, стряхнуть снег, и почувствовать, как тепло резко набрасывается на тебя, и хочется убежать, потому что на улице так спокойно и прохладно. Раздеться и только тогда почувствовать, что ты дома, и на улицу уже не хочется – теперь там холодно, а в окно посмотришь, так совсем метель, и как это ты раньше не заметил? У порога лужа от валенок, поэтому

их – к печке, сушиться...

Пройденный путь

Работая на рынке загородной недвижимости больше 11 лет, я встретил разные типы людей, которые продавали мне объекты недвижимости или приобретали с моей помощью. Большинство из покупателей земельных участков без строений были семьи в возрасте от 27 до 50 лет и консервативные инвесторы обычно мужского пола. По законам маркетинга чтобы удовлетворить потребности покупателя, мне было нужно понять его мотивы поиска объекта и ожидания от покупки. Поэтому я всячески старался продолжить общение с каждым, кто совершил покупку. Это было не сложно, ведь я продавал участки земли в своих дачных поселках и возвращался к моим клиентам каждый раз, когда показывал участки новым покупателям.

Ещё мне доставляло удовольствие работать в роли председателя некоммерческого товарищества, ведущего хозяйственную деятельность на землях общего пользования: строительство дорог и забора, прокладка коммуникаций, благоустройство территории. Я постепенно погружался в мир загородной жизни.

В итоге мне удалось собрать статистику дальнейших судеб собственников земельных наделов, достаточную для проведения анализа и ответа на главный вопрос этой книги. Изучив больше 1000 различных объектов загородной недвижимо-

мости, совершив больше 500 сделок купли-продажи и выдачи займов под залог недвижимости, тесно подружившись с более чем 100 клиентов, я сделал выводы, которыми хотел бы поделиться здесь с Вами.

Большинство из моих покупателей построили себе дома и бани, обустроили сады и огороды, счастливы вместе с членами семьи. Они гармонично влились в загородную жизнь, и это очень радует меня. Работая рядом с этими людьми, я заряжался позитивной энергией и собирал многочисленные полезные отзывы.

Планирование, психологические аспекты, экономический расчет, понимание главных правил рынка и соответствующих законов страны – всё это влияет на успех мероприятия под названием «жить за городом». А ошибиться с выбором несложно. Бывало, некоторые семейные пары разочаровывались в течение 1–2 лет с момента приобретения участка земли, после чего отношения в паре накалялись. Некоторые инвесторы продавали землю по себестоимости, не получив выгоду. Со сносом самовольных построек я лично не сталкивался, но читал в статьях и видел в видеороликах.

Что Вы узнаете из этой книги?

В книге по полочкам разложены основные принципы и методы, применяемые на рынке загородных участков, чтобы читатель в дальнейшем смог не ошибиться в своем выборе и стать счастливым обладателем земельного участка и надежно инвестировать свои денежные средства. Подробно описаны актуальные примеры, которые взяты из моего личного опыта за последние 5 лет. С их помощью читатель узнает, как не попасть на удочку мнимой выгоды и как инвесторам удастся размещать свои инвестиции с доходностью до 100% годовых. Какие документы нужны до покупки и как читать их правильно. А главное, книга расскажет, как выбрать лучший земельный участок и не ошибиться.

Согласитесь, хочется не разочароваться в покупке, а ощущать минуты счастья. Когда выходишь из автомобиля, ступаешь на свою землю, с закрытыми глазами вдыхаешь аромат экологически чистого воздуха и улыбаешься всему живому. Когда твои дети или внуки резвятся на газоне и играют в песочнице, а ты своими руками в гараже создаешь что-то новое. Когда вечером уставшие мышцы расслабляются после банных процедур, а утром вместо будильника звенит трель соловья. Когда уверен в законности своих прав на собственность и в законности своих действий.

Книга состоит из четырех частей.

Часть 1. Мотивация и методы поиска земельного участка.

Часть 2. Выбор земельного участка.

Часть 3. Риски, которые можно избежать до заключения сделки с продавцом.

Часть 4. Заключаем сделку купли-продажи.

В начале книги Вы не встретите строгих определений и законодательных терминов рынка загородной недвижимости, таких как «закон N 93-ФЗ О внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» и «технологическое присоединение к сети газораспределения». Изложено более простым языком: «дачная амнистия» и «подключение к газовой сети». Прочитав первые две части книги, Вы познакомитесь с эффективными методами поиска и выбора участков земли. Далее Вам будет предоставлено краткое описание законодательных норм, используемых для регулирования загородной жизни, и соответствующие примеры. С этими знаниями Вы не ошибетесь при заключении сделки купли-продажи.

Часть 1. Мотивация и методы поиска земельного участка

Глава 1. Мотивация

Чтобы успешно достичь цели «купить земельный участок», сперва необходимо осознать свою мотивацию покупки. Большинство людей уезжают из города за отличной экологией и за личным пространством для отдыха от рабочих будней. Некоторым женщинам, вышедшим на пенсию, нравится работать в саду и собирать плоды для своих внуков. Мужчины строят гаражи и завозят в них технику, строят мастерские и создают в них полезные механизмы. Родители отправляют детей на лето за витаминами.

Каждое пожелание определяет характеристики местности, минимальную площадь участка земли, транспортную доступность. Наличие этих критериев существенно помогает при поиске. Продавцов очень много, ассортимент большой, поэтому чем больше критериев для выбора, тем быстрее Вы придете к цели.

Я дружу с московской семьей, в которой родители и дети – заядлые любители горнолыжного спорта. Они намеренно искали дом вдоль Дмитровского шоссе. Благодаря холмистой

местности там открыто несколько горнолыжных клубов со всей инфраструктурой. По другим направлениям от Москвы не найти такое же разнообразие объектов этого увлекательного вида спорта.

Покупка для строительства и осуществления хозяйственной деятельности

Уверен, что для любого человека жизнь в собственном доме за городом намного приятнее жизни в многоквартирном доме. С точки зрения комфорта нужно стремиться круглогодично жить не дальше 30 километров от городской инфраструктуры и работы, в доме площадью до 150 квадратных метров, на участке от 6 соток. Однако эта мечта стоит немалых денег. Например, москвичам придется отдать от 900 тысяч рублей за 6 соток в 30 километрах от МКАД с подведенным электроснабжением, от 3 миллионов рублей на строительство дома площадью 100 квадратных метров, в котором подключены коммуникации и полностью закончена чистовая отделка, то есть можно заехать и жить. Получается, бюджет почти 4 миллиона рублей, который осваивается в течение 1-2 лет в зависимости от технологии строительства дома.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.