

# Как купить земельный участок *или дом*



**и не пожалеть об этом?**

Москва 2022 О.Е. Москвина

16+

Ольга Москвина

**Как купить земельный участок  
или дом. И не пожалеть об этом**

«Автор»

2022

## **Москвина О.**

Как купить земельный участок или дом. И не пожалеть об этом /  
О. Москвина — «Автор», 2022

Цель книги - помочь вам МИНИМИЗИРОВАТЬ юридические риски покупки загородной недвижимости. В книге рассмотрены основополагающие моменты, которые НЕОБХОДИМО учесть при покупке участка под строительство или готового загородного дома. Приведены алгоритмы проверки, дан список документов, который обязательны для проверки, перед покупкой, и разъяснены риски покупки без указанной проверки. Если вы будете следовать правилам данной книги, то возможно, вам удастся стать счастливым обладателем хорошего загородного участка, построить на нем без проблем жилой или садовый дом, и жить в нем долгие годы счастливо и без стресса. Обращаю внимание! В книге говорится исключительно о юридических моментах и процедурах. Форма и место участка, целостность и правильность конструктива загородного дома - эта информация в книге не рассматривается, этим занимаются другие специалисты (строители, ландшафтные дизайнеры и т.п.). Автор - действующий юрист в сфере недвижимости с 2012 года.

© Москвина О., 2022

© Автор, 2022

# Содержание

Введение	5
Глава 1. С чего начать.	6
Глава 2. Границы земельного участка.	8
Конец ознакомительного фрагмента.	10

# Ольга Москвина

## Как купить земельный участок или дом. И не пожалеть об этом

### Введение

В данной книге-инструкции вы найдете более глубокий и детальный разбор по проверке земельного участка перед покупкой. Так как загородная недвижимость это отдельный, многогранный рынок, в нем есть существенные отличия от сделок по купле-продаже жилой недвижимости (квартир). Загородный рынок содержит в себе много подводных камней и специфических нюансов. Но все не так страшно. Разобравшись в деталях этого рынка, и имея понимание что и как нужно проверять, вы сможете без опаски подобрать себе земельный участок по своему вкусу и без проблем возвести на нем жилой или садовый дом, не опасаясь того, что постройку могут признать незаконной, или снести ее. А если вы выбираете загородный дом, то эта книга так же подскажет вам на какие документы и подводные камни обратить внимание.

Обратите внимание! Книга про проверку юридической чистоты и документов на недвижимость!

Книга будет полезна тем, кто самостоятельно собирается приобретать загородную недвижимость, а также риэлторам, которые хотят поднять свою квалификацию в области загородных правоотношений.

Представляюсь: *Я являюсь действующим юристом в сфере недвижимости. В агентстве недвижимости работаю с 2012 года, имею высшее юридическое образование и практику проведения большого количества разной сложности сделок, а также практики по судебным спорам в различных вопросах недвижимости, таких как наследование, снятие с учета по месту жительства, приобретательная давность недвижимого имущества, и тому подобное. В данный момент являюсь действующим юристом агентства недвижимости «АЭНБИ».*

## Глава 1. С чего начать.

В Российской Федерации (далее: РФ) есть огромное количество земель, поделенные на участки, с различным назначением и видом разрешенного использования. Но не каждый участок можно купить, и уж тем более, не на каждом участке можно возвести строение. Все участки в РФ делятся, по Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, на участки предназначенные для: *Сельскохозяйственного использования; Жилой застройки; Общественного использования объектов капитального строительства; Предпринимательства; Отдыха (рекреация); Производственной деятельности; Транспорта; Обеспечение обороны и безопасности; Деятельности по особой охране и изучению природы; Использованию лесов; Водные объекты; Земельные участки (территории) общего пользования; Земельные участки общего назначения; Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе*, которые в свою очередь делятся на более узкие виды разрешенного использования, определяющие специфику использования земельного участка, их более 50 видов. Данный Классификатор утвержден Приказом Федеральной Службы Государственной Регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412 (с изменениями на 23 июня 2022 года).

По указанному классификатору, для целей данной книги, **нас интересуют участки с видом разрешенного использования (далее – ВРИ): Для индивидуального жилищного строительства с кодом 2.1 (далее – ИЖС); Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) с кодом 2.2 (далее – ЛПХ); Ведение садоводства с кодом 13.2 (далее – ведение садоводства).** Так как мы подбираем участок, подходящий для размещения капитального строения (жилого или садового дома), с возможностью регистрации и круглогодичного или сезонного проживания в нем, на законных основаниях, то мы будем рассматривать участки находящиеся на землях населенных пунктов с разрешенным использованием ИЖС или ЛПХ. Рассмотрим также земельные участки, расположенные в том числе, на землях сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для ведения садоводства, которые как правило, расположены в Садовых некоммерческих товариществах (далее – СНТ), которые ранее могли называться: СТ, ДНП, ТСН и т.п.

**На указанных выше участках, по закону, возможно размещение индивидуального жилого дома,** выращивание сельскохозяйственных культур, размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.

Если вы собрались купить участок для выращивания картошки и кукурузы, и капитальное строение на участке вам не нужно, то вам подойдет еще участок с ВРИ: Ведение огородничества с кодом 13.1.

По законодательству **Жилой дом** – это отдельно стоящее здание, с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости<sup>1</sup>. Поэтому, под индивидуальным жилым домом, в данной книге, мы будем понимать именно это определение.

Чтобы вам было проще сделать первый шаг, и определиться с тем, какой участок стоит выбирать для целей отдыха и возведения капитальных строений, еще раз более детально пройдем по терминам, и определимся с некоторыми незначительными различиями между этими участками:

---

<sup>1</sup> п.39 ст.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации

> **ИЖС** – чаще всего располагаются на землях населенных пунктов, и находятся в деревнях. Соответственно, отсутствуют членские и целевые взносы у владельцев данных участков, так как за состоянием дорог, вывозом мусора и остальными коммуникациями следит местная администрация. Такой участок *подходит для размещения жилого дома, выращивания сельскохозяйственных культур; размещения гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.*

> **ЛПХ** – также как ИЖС, чаще всего располагаются на землях населенных пунктов, и находятся в деревнях. Такой участок подходит для *Размещения жилого дома; производства сельскохозяйственной продукции; размещения гаража и иных вспомогательных сооружений; содержания сельскохозяйственных животных.*

Так же на участках ИЖС и ЛПХ находящихся в границах населенных пунктов иногда имеются уже подведенные центральные коммуникации, такие как газ, водопровод, отопление и даже канализация.

Бывает, что участки ИЖС и ЛПХ располагаются на территории СНТ, но это редкость.

> **Ведение садоводства** – Чаще всего, такие участки находятся на территориях СНТ, в границах населенных пунктов. Подразумевают *Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд.* На территории СНТ обычно ведутся сборы членских и целевых взносов с собственников участков, на общие нужды товарищества и содержание земель общего пользования.

Вот основные различия между перечисленными участками, зная их уже проще будет выбрать для себя подходящий, в зависимости от потребности: по цене, удобству, транспортной доступности, и т.д.

Сразу оговорюсь, что про коттеджные поселки в этой книге писать не буду, так как они, чаще всего, располагаются на сельскохозяйственных землях, и имеют закрытую территорию, на которой также ведутся сборы, как и в СНТ, либо они могут даже располагаться на землях населенных пунктов, и каждый участок в Коттеджном поселке нужно рассматривать индивидуально. А вы это можете сделать применив признаки рассматриваемых в этой книге участков. Обозначу только, что ВРИ “под дачное строительство”, часто встречающийся в таких поселках, приравнен к ВРИ – “Ведение садоводства”.

Итак, определившись с тем, какой участок наиболее приемлем, и в какой категории, можем двигаться дальше. Выбрав понравившийся участок, не спешите его покупать, для начала нужно определить, а действительно ли ничто не помешает строительству на выбранной земле?

## Глава 2. Границы земельного участка.

Следующее, на что нужно обратить внимание, это границы земельного участка. Они должны быть установлены на местности кадастровым инженером, который имеет соответствующую лицензию.

Кадастровый инженер устанавливает границы участка при помощи специальных приборов, определяя координаты характерных точек границ земельного участка, осуществляет обработку результатов определения таких координат, в ходе которой определяется площадь участка и осуществляется описание местоположения, после чего проводится **согласование местоположения границ земельного участка с соседями**. Проведение указанных работ записывается в **межевой план Земельного участка**, и границы, в установленном законом порядке регистрируются в органах осуществляющих кадастровый учет недвижимого имущества, и наносятся на публичную кадастровую карту.

Первый и самый простой способ *узнать, установлены ли границы земельного участка*, до запроса документов у собственника, это зайти на официальный сайт *публичной кадастровой карты* (далее: кадастровая карта) и найти на ней нужный участок.

Искать и проверять любой объект недвижимости лучше всего не по адресу, а по **Кадастровому номеру**, так как это уникальный и неизменяемый во времени и пространстве номер, который присваивается каждому объекту недвижимости при осуществлении кадастрового и технического учета.

Если границы участка установлены в соответствии с законодательством, то на кадастровой карте вы увидите их границы. Что еще даст эта информация?

- Правильный ли участок вам пытаются продать;
- Нет ли наложения границ с соседними земельными участками;
- Вид разрешенного использования земельного участка;
- Его площадь и кадастровая стоимость;
- Помимо этого, на кадастровой карте можно включить отображение слоев, которые покажут не входит ли земельный участок в какую-либо охранную зону (ЛЭП, водных объектов, и т.п. в которых ограничено или запрещено строительство);
- И другие полезные и приятные функции.

Помимо кадастровой карты, границы еще стоит установить на местности, путем **выноса точек в натуру**. Что это такое? Нет, на местности мы ориентируемся не по забору, так как он тоже может быть поставлен не правильно, а путем выноса точек в натуру. Для этого нужно будет вызвать кадастрового инженера, чтобы он определил по координатам хотя бы 2 точки, чтобы убедиться что забор стоит правильно или смещен незначительно, так как бывают случаи строительства домов на чужих участках.. Но, так как кадастровый инженер стоит денег, определим этот этап как последний, в последовательности действий по проверке земельных участков.

И после того, как мы нашли участок на кадастровой карте, переместимся на сайт **Федеральной государственной информационной системы территориального планирования (ФГИС ТП)**.<sup>2</sup> На указанном сайте, во вкладке “документы” перейдем в “поиск по территории”, и найдем интересующий нас округ, в котором расположен земельный участок. Это нужно для того, чтобы изучить документы градостроительного зонирования и посмотреть план землепользования и застройки территории в которой находится участок. Градостроительные регламенты вы можете также найти на официальных сайтах местных администраций, но на

---

<sup>2</sup> fgistp.economy.gov.ru

указанном сайте собрана вся актуальная информация, поэтому можете работать более удобным вам способом.

После того как вы нашли **Правила землепользования и застройки** нужной территории городского округа (далее: ПЗЗ), документацию нужно скачать. В комплект обычно входят карты административного округа, а также градостроительные регламенты, которые описывают, как можно использовать земельные участки на той или иной территории, какими объектами застраивать. Здесь же приведены предельные параметры для возводимых объектов (отступ от границ земельного участка, предельная площадь его застройки, предельная высота объектов). Все эти данные в совокупности дают более полную информацию о возможностях использования того или иного земельного участка.

**Участки, которые мы рассматриваем к приобретению, в соответствии с ПЗЗ, должны находиться в зонах застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами, либо зоне, предназначенной для ведения садоводства.**

Помимо этого, на карте ПЗЗ, утвержденной администрацией можно увидеть, различные зоны, которые не обозначены на кадастровой карте, а это:

> **Зоны с особыми условиями использования территорий.** В границах этих зон устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земли, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

> Помимо этого, из данных документов можно увидеть какие зоны и территории располагаются рядом с выбранным вами земельным участком (например: если рядом находится зона для комплексного развития территорий, то скорее всего рядом с этим участком скоро вырастут многоэтажные дома и т.п.)

> и также можно найти карту с объектами инфраструктуры, как действующей, так и планируемой в будущем, и убедиться что по выбранному участку не собираются пустить автомобильную магистраль.

В общем, надеюсь уяснили, что ПЗЗ обязательно к изучению перед покупкой участка, главным образом для того, чтобы понять, не находится ли участок, в той или иной зоне, из-за которой строительство будет затруднено или невозможно, тем более это все бесплатно и общедоступно.

Далее, если на кадастровой карте и по данным градостроительного зонирования мы не нашли ничего подозрительного, то можно перейти на следующий этап, а именно к общению с продавцом, и запроса дополнительных документов для проверки, уже у него.

*Для участков, расположенных в Московской области, так же есть еще один ресурс, где можно быстро узнать основную информацию по участку, а также наложение территориальных зон. Это – Геопортал Подмосковья, он содержит карты, на которых можно увидеть границы зон с особыми условиями использования территорий, такие как: границы зон аэродромов в воздушном пространстве, зоны охраны объектов культурного наследия, и другую полезную информацию.*

## **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.