

Как проверить земельный участок



Фёдор
Тимофеев

Фёдор Тимофеев

Как проверить земельный участок

«Издательские решения»

Тимофеев Ф.

Как проверить земельный участок / Ф. Тимофеев —
«Издательские решения»,

ISBN 978-5-00-605285-7

Проверка земельного участка — это своеобразное путешествие не только в прошлое, настоящее и будущее участка и его владельцев, но также увлекательное исследование прилегающей местности. Книга написана простым языком. Она рассчитана на обычных людей, которые не знакомы с земельным законодательством. Данная книга сделает для вас больше, чем 99% риелторов, однако она не сможет оградить вас от всех возможных ситуаций с землей, но научит вас думать в правильном направлении и в итоге принять верное решение.

ISBN 978-5-00-605285-7

© Тимофеев Ф.
© Издательские решения

Содержание

О книге	6
Риски покупки земельного участка	7
Определяемся для чего вам земельный участок	9
Ищем подходящий участок	11
Предварительно проверяем участок	12
Публичная кадастровая карта	12
Зоны с особыми условиями использования территории	16
Конец ознакомительного фрагмента.	20

Как проверить земельный участок

Фёдор Тимофеев

© Фёдор Тимофеев, 2023

ISBN 978-5-0060-5285-7

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

О книге

Проверка земельного участка это своеобразное путешествие не только в прошлое, настоящее и будущее земельного участка и его владельцев, но также увлекательное исследование прилегающей местности во все стороны света от участка, а также над и под ним.

Книга специально написана простым языком. Она рассчитана на обычных людей, которые не знакомы со сложным земельным законодательством.

В книге сознательно нет ссылок на нормативно правовые акты. Однако, данная книга сделает для вас больше, чем 99% риелторов и юристов.

Книга не сможет оградить вас от всех возможных ситуаций с землей, но она научит вас думать в правильном направлении и в итоге принять верное решение.

Автор постарался сделать книгу одновременно полезной и не скучной.

Насколько это получилось судить только вам.

Приятного чтения.

Риски покупки земельного участка

«Зачем вообще проверять земельный участок? Это просто кусок земли. Что с ним может быть не так?»

«Приехал. Посмотрел. Купил.»

Примерно так думает большинство людей и они заблуждаются.

Представьте, что вы приобрели прекрасный земельный участок на берегу озера рядом с сосновым лесом и даже начали уже строительство дома.

И тут вы попадаете в следующую ситуацию:

Ситуация №01: вы получаете письмо от администрации поселения, что участок не предназначен под возведение жилого дома и администрация вежливо просит вас прекратить строительство и снести уже построенное.

Ситуация №02: появляется жена продавца, у которого вы приобрели земельный участок и заявляет, то она согласна на продажу вам участка не давала.

Ситуация №03: к вам подходит сосед и сообщает вам, что он не согласен с границей между вашими участками и что по его мнению вы захватили его землю. Сосед грозит судом.

Ситуация №04: к вам в почтовый ящик приходит письмо от Газпрома с просьбой прекратить строительство в охранной зоне газопровода высокого давления, который закопан у вас под участком.

Ситуация №05: вы ставите забор, чтобы отгородиться от надоедливого соседа, но он вам сообщает, что на вашем участке сервитут и доступ к участку соседа организован через ваш участок.

Ситуация №06: вы приехали на свой участок весной и обнаружили, что его затопило. Ну правильно, вы же покупали участок летом.

Ситуация №07: вам приходит письмо из суда, что продавец участка признан банкротом и конкурсный управляющий желает вернуть участок. А он это может, если не прошло 3 года с момента сделки.

Ситуация №08: к вам обращаются органы опеки и попечительства. Оказывается среди собственников приобретенного вами участка был несовершеннолетний. А продавать такую недвижимость можно только с разрешения органов опеки. Поэтому они намерены вернуть участок несовершеннолетнему.

Ситуация №09: вы построили дом и решили подключить электричество. Подали заявку в сетевую организацию и получили договор на подключение стоимостью 5.000.000 рублей (это далеко не предел)

Ситуация №10: после постройки вами дома приходит письмо, что ваш участок изымают в госсобственность потому что на его месте будет построена дорога, а вы получите компенсацию исходя из кадастровой стоимости земли.

Эти и другие ситуации постоянно случаются с добросовестными покупателями земельных участков.

Дополнительно к этим ситуациям можно попасть на продавца, который является откровенным мошенником и будет продавать вам земельный участок по поддельному паспорту.

Чтобы всего этого с вами не случилось и нужна проверка земельного участка.

Что мы будем делать?

- Убедимся, что земельный участок вам подходит и на нем можно строить жилой дом.
- Уточним площадь и границы участка
- Найдем участок на местности и сверим границы
- Проверим, что на участке нет ограничений и обременений (арест, сервитут и т.д.)
- Определим в какой территориальной зоне находится участок и можно ли там строить дом
- Найдем информацию о зонах с особыми условиями использования территории и узнаем эти условия
- Убедимся в отсутствии споров с соседями
- Выясним действительно ли участок принадлежит продавцу
- Изучим документы продавца и других собственников
- Проверим продавца на право распоряжаться земельным участком, на дееспособность, на последствия банкротства, супружеских отношений, судебные споры и исполнительные производства
- Решим вопрос с подключением коммуникаций (электричество, газ и вода)
- Заглянем в прошлое и будущее земельного участка

Выполнив все эти проверки вы значительно снизите риски при покупке земельного участка.

Приступим.

Определяемся для чего вам земельный участок

Существует семь категорий земель, но нас будут интересовать только две:

- земли населенных пунктов
- земли сельскохозяйственного назначения

Каждая из этих категорий имеет виды разрешенного использования (далее по тексту – ВРИ).

Предположим, что вы подыскиваете земельный участок для строительства индивидуального жилого дома.

Какая земля вам подойдет?

Из состава земель населенных пунктов подойдут следующие ВРИ:

- **Для индивидуального жилищного строительства** (далее по тексту – ИЖС)
- **Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)** (далее по тексту – ЛПХ)

А вот ВРИ вроде «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» не подойдет т.к. на таком участке можно возводить исключительно многоквартирные дома.

Если же вы желаете не только построить жилой дом, но и завести свое хозяйство (например, корову) то вам нужно подыскивать себе земельный участок с ВРИ «Личное подсобное хозяйство» обязательно в границах населенного пункта.

На нем разрешено содержание сельскохозяйственных животных в отличие от участков ИЖС.

А если вы хотите наслаждаться спокойствием, красивыми видами и чистым воздухом, то не нужно покупать участок ЛПХ. Запах от свиней вашего соседа и крик его петуха в 5 утра вряд ли вам понравится.

Из состава земель сельскохозяйственного назначения подойдут следующие ВРИ:

• Садоводство

В том случае, если участок под садоводство находится в границах населенного пункта (и включен в нужную территориальную зону – об этом далее в книге), то на таком участке тоже можно возвести жилой дом.

На участках с ВРИ «Садоводство» за границами населенного пункта жилой дом построить нельзя, но можно построить садовый дом.

Разница в том, что в садовом доме нельзя прописаться.

• Сельскохозяйственное использование (все земли)

Что касается широко разрекламированной привлекательной возможности строительства жилого дома на землях сельскохозяйственного назначения, то существуют следующие ограничения:

Во-первых, вы должны создать и зарегистрировать фермерское хозяйство (КФХ)

Во-вторых, площадь застройки земельного участка под жилой дом должна составлять не более 0,25 процента от площади земельного участка. Таким образом, если вы хотите построить небольшой дом 8*8 метров, то вам понадобится участок в $(8*8) * 4 * 100 = 25600$ м², что равно 2.56 гектара.

В-третьих, вы обязаны использовать землю по назначению для сельскохозяйственных целей в соответствии с ВРИ.

Законами субъектов Российской Федерации могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых не допускается строительство жилых домов на земельных участках из состава земель сельскохозяйственного назначения, используемых КФХ.

Ищем подходящий участок

Земельный участок можно купить:

1. У физического лица
2. У юридического лица (застройщика и т.д.)
3. У государства (или взять в аренду)
4. На торгах по банкротству

Большинство людей покупают земельные участки у физического лица. Подобрать участок можно на популярных сервисах cian.ru, avito.ru, realty.ya.ru и других.

Там же участки продают и юридические лица. Обычно это разнообразные коттеджные поселки.

У государства участок можно подобрать на сайте torgi.gov.ru

Участок на торгах по банкротству можно посмотреть на сайте агрегатора Торги-России.и.рф

Поскольку тема этой книги проверка земельного участка самостоятельно, не имеет значения на каком ресурсе вы найдете подходящий участок.

Автор настоятельно рекомендует при покупке участка у государства или с торгов привлекать специалистов, а не заниматься этим самостоятельно.

Предположим, что вы нашли подходящий участок, что далее?

Первое, что необходимо узнать – **кадастровый номер участка**.

Кадастровый номер это уникальный номер объекта недвижимости в пределах Российской Федерации.

Это публичная и совершенно открытая информация, которую можно передавать любым лицам.

Выглядит он примерно вот так: 47:07:0713991:9

Однако, продавцы обычно грешат тем, что в объявлении кадастровый номер не указывают (особенно риелторы, так как им важно получить ваш контакт, чтобы звонить потом в 8 утра и 11 вечера)

Рекомендую купить отдельную sim-карту с самым простым тарифом и звонить с нее.

Если продавец отказывается сказать вам кадастровый номер участка, то с большой долей вероятности, он что-то скрывает.

А значит данный участок уже не прошел проверку и приобретать его не следует.

Итак, ваша задача на этом этапе это любыми способами получить кадастровый номер.

Предварительно проверяем участок

Публичная кадастровая карта

После того как заветный кадастровый номер оказался у нас, настало время проверить – а не врет ли нам продавец?

Для этого переходим на государственную публичную кадастровую карту: pkk.rosreestr.ru

Иногда кадастровая карта работает очень медленно или не работает вообще. В этом случае необходимо ждать, а лучше всего работать с ней ночью (время московское), когда нагрузка на нее падает.

В поле «Поиск» выбираем «Участки» и вводим кадастровый номер.

Вот пример того, что мы можем увидеть:

Адрес:	Ленинградская область, р-н. Всеволожский
Площадь уточненная:	1 000 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для дачного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	750 830 руб.
дата определения:	07.12.2016
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	07.12.2016
дата применения:	07.12.2016

Пример выдачи сведений о земельном участке на кадастровой карте

Обращаю внимание, что Категория земель в данном случае – «Земли сельскохозяйственного назначения», а разрешенное использование – «Для дачного строительства»

Площадь участка 10 соток.

Если продавец вам говорит, что участок ИЖС, то он вас обманывает.

Заодно на этом участке мы видим устаревший ВРИ «Для дачного строительства» (уже исключенный из классификатора), но в этом нет ничего страшного.

Разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

Время от времени вы можете встретиться с разнообразными устаревшими ВРИ.

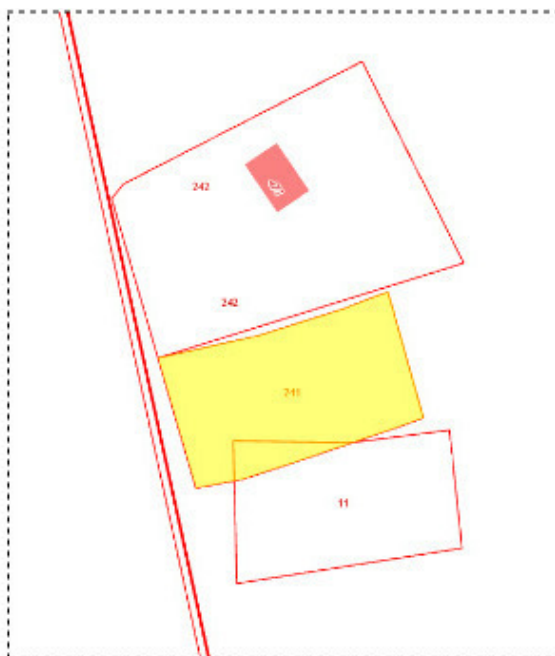
Участок без координат границ покупать не нужно. В этом случае вы не видите что вы приобретает.

Представьте, что вы покупаете автомобиль, но вам его не показывают и вы даже не знаете где он находится.

Стали бы вы платить деньги?

Кроме информации об участке на кадастровой карте отобразится собственно и карта участка.

Например, вы можете увидеть нечто подобное этому:



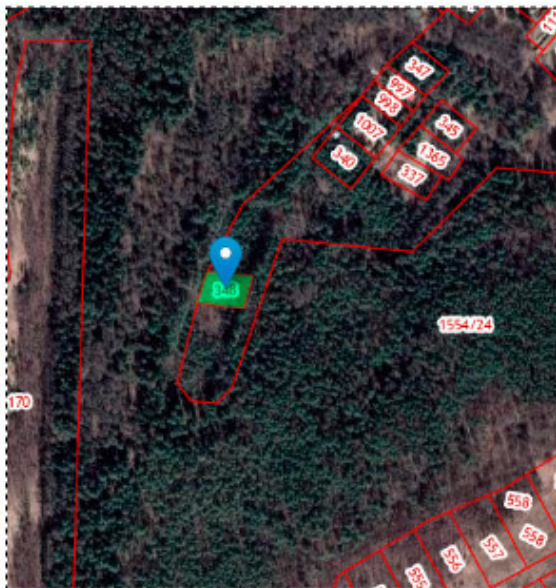
Наложение одного земельного участка на другой

Мы видим, что на наш участок (выделенный желтым) наслаивается чужой участок.

Такое положение вещей чревато судом с владельцем второго участка.

Земельный участок с такими проблемами мы не покупаем.

Если с границами участка все в порядке, то обращаем внимание на подъездные пути.



Земельный участок без подъездных путей

Пример земельного участка в границах населенного пункта, но без дороги.

Категория земель: Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства.

Хотите годами конфликтовать с администрацией сельского поселения из-за строительства дороги?

Покупайте!

Если дорога в наличии, то обращаем внимание на форму участка, а также на соседей и их постройки. Это важно с точки зрения возведения вами дома на рассматриваемом участке.



Пример узкого земельного участка

Перед вами земельный участок 13 соток. Категория земель: Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства. Ширина данного участка 9 метров.

По Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ) на данном участке отступы при строительстве дома должны быть минимум 3 метра с каждой стороны.

Итого: 9 метров минус 3 метра с одной стороны и минус 3 метра с другой стороны. Получается максимальная ширина дома 6 метров.

Избу 6 на 8 построить можно.

Но даже если рассматриваемый участок нормальной ширины, то могут быть проблемы со строительством.

Например, участок 30 метров в ширину, но справа сосед построил деревянный дом в 3-х метрах от границы участка и слева сосед построил деревянный дом в 3-х метрах от другой границы участка, то в дело вступают противопожарные расстояния между деревянными домами.

Противопожарные расстояния между строениями из горючих материалов должны быть не менее 15 метров.

Получается, что с одной стороны сосед забрал 12 метров противопожарного расстояния с вашего участка и с другой стороны тоже 12 метров.

А у вас участок всего шириной $30 - 24 = 6$ метров.

Снова вы можете построить избу шириной максимум 6 метров.

Как вариант, вам придется строить дом из негорючих материалов (например, кирпич) или сдвигать строительство вглубь участка (если это позволяет форма участка)

Если с какой либо стороны участка есть лесной массив, то расстояние от лесного массива до дома должно быть также не менее 15 метров.

Давайте подытожим (ставьте галочки):

- Участок нужной вам категории земли
- Участок имеет нужный вам вид разрешенного использования
- Участок отображается на кадастровой карте
- Участки не наслаиваются друг на друга
- К участку есть подъездные пути (дорога)
- Соблюдение всех необходимых расстояний позволяет вам построить на участке то, что вы запланировали

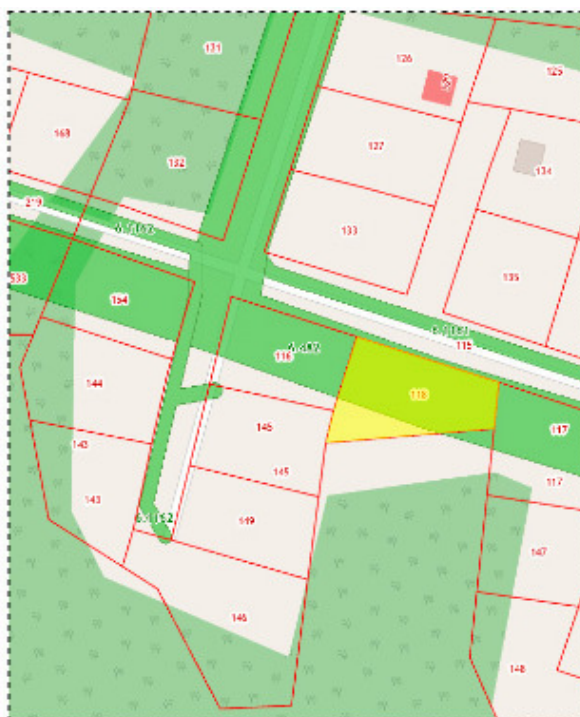
Зоны с особыми условиями использования территории

Если все галочки проставлены, то на следующем шаге необходимо проверить не входит ли рассматриваемый участок в какие либо зоны с особыми условиями использования территорий (далее по тексту – ЗОУИТ).

ЗОУИТ это зоны, которые устанавливаются вокруг различных объектов и в которых могут быть установлены дополнительные ограничения на использование земельных участков. Всего существует 28 видов ЗОУИТ.

Важно понять, что даже если у участка ВРИ «Для индивидуального жилищного строительства», то если этот участок попадает в ЗОУИТ, где строить нельзя, то вы там ничего не сможете построить.

Пример:



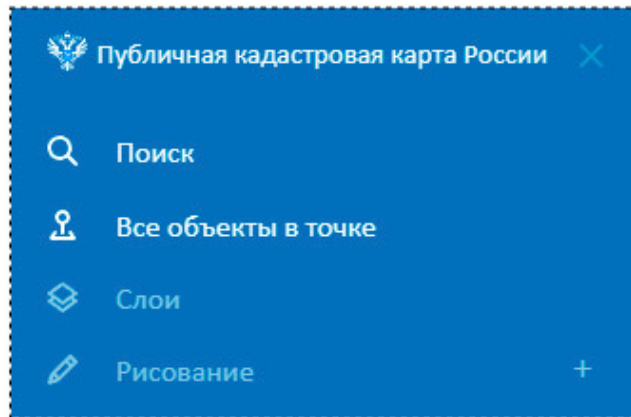
Пример земельного участка, попадающего в ЗОУИТ

Перед вами земельный участок 11 соток (желтым). Категория земель: Земли населенных пунктов. Для размещения индивидуальных жилых домов.

Но почти весь участок находится в ЗОУИТ (отмечена зеленым цветом)

Посмотрим, что это за зона и какие правила ее использования.

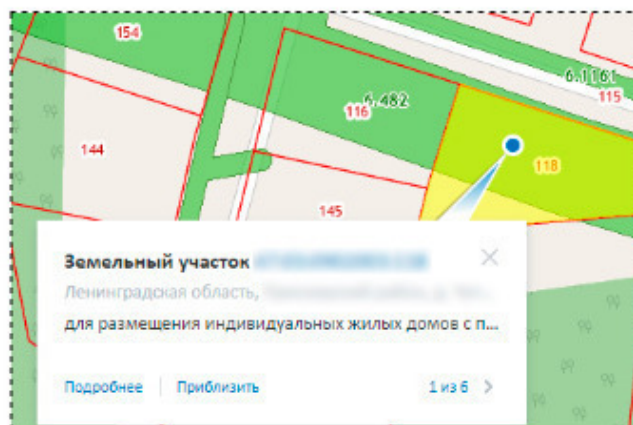
Для этого на кадастровой карте сверху слева выбираем «Все объекты в точке»



Выбираем Все объекты в точке

Ставим точку на исследуемый участок. В следующем окне мы можем узнать обо всех объектах, которые есть на нашем участке.

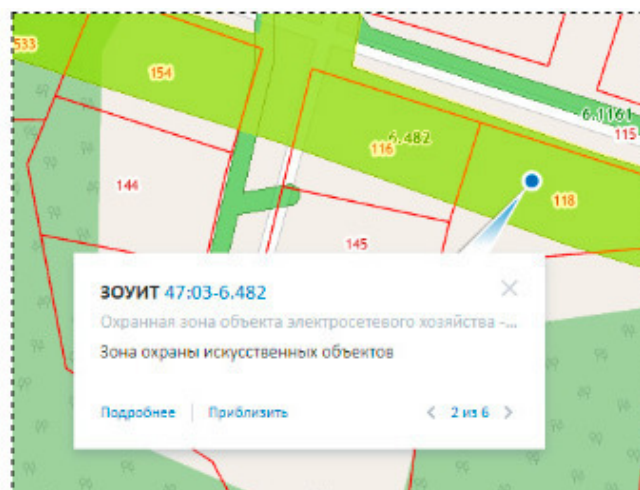
Для этого используйте переключатель снизу справа «1 из 6»



Окно со всеми объектами в точке

У вас может быть другое число объектов.

Видим, что на участке находится ЗОУИТ №47:03—6.482



Нашли нашу ЗОУИТ

Нажимаем на 47:03—6.482

Справа кадастровая карта покажет нам что это за ЗОУИТ и какие ограничения она устанавливает на использование участка.

Справа кадастровая карта покажет нам что это за ЗОУИТ и какие ограничения она устанавливает на использование участка.

ЗОУИТ 47:03-6.482	
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - ВЛЗ-10кВ Ф.330-04 до ТП-971	
Зона охраны искусственных объектов	
Тип:	Зона с особыми условиями использования территории
Вид:	Охранная зона инженерных коммуникаций Зона охраны искусственных объектов
Реестровый номер:	47:03-6.482
Кадастровый район:	47:03
Наименование:	Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - ВЛЗ-10кВ Ф.330-04 до ТП-971
Ограничение:	При установлении охранной зоны предусматриваются определенные ограничения в использовании территории, которые регламентируются Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"

Пример сведений о ЗОУИТ на кадастровой карте

Итак, мы видим, что это «Охранная зона объекта электросетевого хозяйства – ВЛЗ-10 кВ»

И что установлены некие ограничения по Постановлению Правительства РФ №160

Я вам сразу скажу – построить дом там не получится потому что по участку идет высоковольтная линия электропередач 10 киловольт.

Таким образом получается, что хоть участок и подходит для строительства дома, но построить его там невозможно.

Такой участок не стоит рассматривать для покупки.

На самом деле с 1-го сентября 2023 года построить дом на таком участке можно, но нужно соблюдать параметры охранной зоны. Я не рекомендую покупать такой участок в любом случае.

Посмотрим, какие еще могут быть зоны.



Зона подтопления

Вот почти весь поселок входит в какую то интересную ЗОУИТ.

Что это?

Зона подтопления в отношении территории, прилегающей к зоне затопления, повышение уровня грунтовых вод которой обуславливается подпором вод уровнями высоких вод реки Вуокса.

Хотите земельный участок в зоне подтопления?

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.