



РУКОВОДСТВО
Как правильно выбрать участок
для дома и защититься от
мошенников?



Как правильно выбрать участок для дома

Строительство дома, будь то дача в садоводстве, коттедж или фешенебельная резиденция, начинается с поиска участка. Участок – это холст, на который будет наноситься «масло» архитектурных и инженерных решений, газоны, хвойники, теплицы и оранжереи.

Участки, которые предлагаются к продаже, редко напоминают партерный газон в форме правильного прямоугольника. На практике это может быть и новая территория частной застройки, иссеченная оврагами, и поросший надел земли в старинном дачном поселке или садоводстве. Но неудобья неправильной формы могут оказаться самым интересным с точки зрения архитектора и ландшафтного дизайнера материалом, в то время, как приведенный в товарный вид продавцом-девелопером участок нередко скрывает серьезные проблемы.

Как разглядеть в склоне холма или клочке заросшего кустарником леса место для вашей будущей усадьбы? Отправляемся на поиски.

Правило первое: слушать себя

Если мы не хотим, чтобы наш дом оказался той же квартирой с городскими удобствами, но перенесенной в поле, выбирая землю для будущей усадьбы, нужно включать все рецепторы, чтобы найти место, где, действительно, хочется жить.

Многие из нас, наверно, замечали, что в старинной деревне нам гораздо уютнее, чем в садоводстве или в некоторых коттеджных поселках. Секрет прост. Он вовсе не в том, что в садоводстве у вас шесть соток, а в деревне – двадцать. Садоводство появилось там, где власти выделили землю, коттеджный поселок возник на месте приобретенного девелопером совхозного поля, а деревню в свое время начинали строить там, где удобно, где хочется жить, и где сама природа и микроклимат помогают дому и его хозяевам дышать.

Что это может быть за место? Прежде всего, сухое и на возвышенности. Архитекторы и ландшафтные дизайнеры обычно рекомендуют клиентам обращать внимание на участки, где въезд – с северной стороны, а уклон – в южную сторону.

Правило второе: уклон, рельеф, экспозиция

Участок с понижением выгоден как с точки зрения архитектуры, так и для будущих инженерных систем: легче организовать дренаж, «ливневку», сброс талых вод. А если при этом въезд и сам дом будет расположен у северной границы участка, а понижение – к южной стороне, то склон будет «работать» как естественный кондиционер. В этом случае у южной стенки дома с массивным цоколем уже в апреле здесь уже можно загорать – как на пляжах Петропавловской крепости в Петербурге. И здесь будет вызревать виноград. Даже в российских регионах с более чем умеренным климатом!

Восходящие потоки теплого воздуха создадут ощущения комфорта на открытой террасе и в вечернее время. Чтобы добиться такого эффекта, на участке 12-15 соток достаточно небольшого понижения – 2-3 метра на 50 метров.

Если вы ищете участок у озера, то обратите внимание, что на южных и северных берегах микроклимат может быть разным – по этой же причине. На южные склоны раньше приходит весна.

Впрочем, следует оговориться: это правило особо актуально для северных регионов. Для территорий с умеренным климатом



предпочтительны юго-восточный или юго-западный уклон, не предполагающий прямых солнечных лучей.

Еще один момент: слишком крутой склон делает участок уже не комфортным, а сложным, и порой - «проблемным», как с инженерной, так и архитектурной точки зрения. У тех, кто находится на таком участке, порой возникает ощущение «скатывания» с горки, нестабильности, дискомфорта. Дорожки здесь придется строить со ступеньками, а территорию разбивать террасами и подпорными стенками. С точки зрения архитектуры все это выглядит выразительно, но в условиях климата средней полосы, с постоянными переходами температуры через ноль, такие конструкции – удовольствие не дешевое. К тому же, подпорные стенки требуют массивных фундаментов, гидроизоляции, качественного дренажа, продуманной

Правило третье: социальная среда и визуальный ряд

Третий важный момент – однородная социальная среда. И дело не в том, что вас должны окружать платежеспособные соседи. Это должны быть еще и приятные вам люди. Ведь опыт показывает, что начинающему домовладельцу скоро становится скучно сидеть взаперти на своей территории, ему захочется и вдоль улиц пройтись, и к соседям на огонек заглянуть.

Дорога к участку и дому – это то, что также всегда влияет на настроение. Но если по дороге домой за окнами машины мелькают покосившиеся лачуги, то и настрой будет соответствующим. Но вы, может быть, к этому и привыкнете, но при перепродаже участка (такую вероятность никогда не следует сбрасывать со счета) этот фактор скажется.

К слову, далеко не все девелоперы коттеджных поселков учитывают этот момент. А если бы учитывали, то серьезно бы занимались ландшафтами не только на территории поселков, но и за их пределами.

Правило четвертое: изучить планировку территории

Приобретая участок в строящемся коттеджном поселке, следует обращать внимание на удобство дорожной сети, проездов и тротуаров. Если это поселок для постоянного проживания бизнес-класса и выше, минимальная ширина проезжей части должна быть не меньше 7,2 м. Но чтобы легковая машина без дискомфорта для водителя разъехалась с грузовиком, нужно 9 м. В конце каждого тупикового проезда желательны разворотные площадки, и нужны они не для девушки на внедорожнике, а для пожарной машины. В поселке, претендующем на элитарность, кроме проезжей части, необходимы тротуары шириной около полутора метров. И тоже не для того, чтобы на нем разошлись две мамы с детскими колясками. Под тротуарами прокладывают коммуникации. В результате получается, что расстояние между заборами частных владений (тротуары, проезжая часть и технический газон) должна составлять не меньше 18-20 м.

Вообще для приличных поселков существует, к сожалению, нигде не прописанное у нас, но строго соблюдаемое в зарубежной практике правило, согласно которому от 15 до 20% земли должно отводиться под общественные территории. Что сюда входит, кроме дорог? Детские площадки для маленьких, спортивные городки, парковые зоны, декоративные и пожарные водоемы. Но часто потенциальные новоселы воспринимают наличие детских и спортивных площадок, ландшафтных композиций и



водных объектов как обременения (чему, разумеется, немало способствуют и сами девелоперы, желающие продать как можно больше земли).

Потом, когда территория будет обживаться, всего этого будет не хватать: дефицит общественных территорий снизит ликвидность недвижимости при вторичной перепродаже.

Правило пятое: найти компромисс

Участков нынче в продаже много, но идеальных среди них нет. Однако в наш рациональный век, все-таки лучше переплатить за «интересный» участок, чем приобрести кусок земли, требующий серьезных ландшафтных работ.

Вид газонной травки на нем порой чарует неискушенного интересанта (с точки зрения продавца такой прием, как «упаковка» в виде качественного технического газона действует безотказно). Но самый неудобный и трудный с точки зрения архитектуры участок – низкий и ровный, как стол. Ведь если перед нами поле со слабо выраженным рельефом и скромными видовыми показателями, мы вынуждены насыпать горки, делать водоемы, сажать деревья-крупномеры...

Зато смешанный лес с богатой растительностью, заросший кустарником, обычно не производит впечатления, а заросшая канава – так и вообще выглядит печально. Между тем, именно такой участок, если он соответствует названным нами критериям (высокий, с уклоном в южную сторону и с заездом с севера) может иметь отличный архитектурный потенциал. Лес можно почистить, убрав многолетние залежи сухостоя и «подселить» в него новые виды растений, а проточную канаву – превратить в ручей с запрудами и искусственными водоемами.

И такой подход к обустройству участка, когда мы не перекраиваем природу, а «приручаем» ее, оказывается менее затратным, нежели капитальное строительство на «привозном» грунте с сотнями и тысячами кубометров щебня, песка, бетона.

Как защититься от мошенников?

Главной причиной обманов при сделках с недвижимостью является юридическая неграмотность граждан. Регулирующее эти сделки законодательство представляет собой слишком сложную и запутанную науку, поэтому обычный обыватель не имеет шансов разобраться в ней. Но разобравшись в основных способах мошенничества, можно обезопасить себя, сведя вероятность обмана практически до нуля. Предлагаем вам запомнить 7 основных способов, к которым прибегают злоумышленники.

1. Поддельные документы

Выяснив, что собственник определенного участка давно не интересуется его состоянием, мошенники составляют поддельную доверенность и по ней продают чужой участок. Обман может вскрыться лишь через несколько месяцев, особенно если хозяин участка забыл о его существовании. Но обычно проблемы начинаются гораздо раньше. Поэтому следует очень внимательно изучать доверенность, желательно также дополнительно проверить, выдавалась ли вообще такая доверенность заверившим её нотариусом.

Попавшись на такую удочку, добросовестный покупатель вынужден будет провести немало времени в судах, доказывая, что является пострадавшим, а вовсе не мошенником. Справедливости ради заметим, что в таких ситуациях суд, как правило, принуждает неосторожного покупателя вернуть участок собственнику без какой-либо компенсации. А возврат денег, уплаченных аферистам – предмет совсем другого разбирательства, вести которое придётся самостоятельно.

2. Соккрытие совладельцев

Этот вид мошенничества в чём-то похож на предыдущий, поскольку подразумевает соккрытие информации и хотя бы частичную подделку документов. Суть его в том, что собственников может быть несколько, но недвижимость продаёт кто-то один, не уведомив остальных. Например, участок может продать один из супругов, но если он нажит в браке, то без согласия другого супруга сделка является незаконной.

Результат судебного процесса по подобному делу также станет неприятным для покупателя – его вынудят вернуть собственность, а сумеет ли он вернуть свои деньги, это уже другой вопрос. Чтобы избежать подобного казуса, следует предельно внимательно ознакомиться с правоустанавливающими документами. Совладельцы всегда указываются в документах на недвижимость, но злоумышленники часто находят способ «подправить» информацию.

3. Участок продает председатель СНТ

Необходимо однозначно запомнить, что председатель СНТ не имеет полномочий распоряжаться участками в некоммерческом товариществе. Однако тонкостей много, поэтому данный пункт следует рассмотреть внимательнее. Приглядев хорошее товарищество, люди нередко обращаются напрямую к председателю СНТ, который предлагает им выбрать один из пустующих участков.

Купит землю председатель предлагает именно у него, и покупатели не замечают в этом подвоха, ведь продавец – официальное лицо, заведующее товариществом. Покупатель получает членскую книжку садового, после чего отправляется в местное самоуправление с целью оформить новую собственность на себя. И здесь выясняется, что хозяева у земли всё-таки имеются. Да, они могли совсем забыть об участке, многие годы не приезжать и не обрабатывать его. Но все документы у них оформлены, а потому это их собственность.

Запомните: председатель не имеет права распоряжаться земельными участками в СНТ. Собственником такого участка является либо частное лицо, либо районная администрация, если земля ещё не приватизирована.

4. Покупка участка по книжке садового

Ещё один, достаточно редкий сегодня способ мошенничества посредством СНТ. Но рассмотреть его стоит, чтобы понимать, как мыслят и какими уловками пользуются аферисты. В советское время передача прав на садовый участок действительно могла осуществляться путём переписывания членской книжки садового.

Председатель товарищества на общем собрании принимает покупателя в члены СНТ, после чего выписывает ему членскую книжку. Для упрощения процедуры книжка нередко не выписывалась вовсе, старый хозяин просто вычеркивался, а новый вписывался в ту же «корочку». Сегодня оформить в собственность участок, приобретенный подобным образом, невозможно.

5. Продажа арендованной недвижимости

Очень сложная и рискованная для мошенников схема, однако в действительности она реализуется весьма часто. Аферист арендует коттедж и размещает множество объявлений о продаже, предлагая очень выгодные условия (продаётся же «СРОЧНО!»). Частенько ещё делаются приписки об уважительных причинах, диктующих срочность сделки (переезд, срочная операция и т.п., фантазия у мошенников, как известно, ничем не ограничена).

Разумеется, покупатель с радостью клюёт на такую удочку, особенно если ещё и возможность торга присутствует. С каждого визитёра предприимчивый мошенник берёт задаток, аргументируя это тем, что желающих слишком много. Потенциальный покупатель с удовольствием отдаёт задаток, полагая, что в таком случае участок гарантированно достанется именно ему. За две-три недели злоумышленник собирает задатки с нескольких потенциальных покупателей, после чего «испаряется».

6. Махинации с «дополнительными» сотками

Эта оригинальная схема, не имеющая аналогов в мире, встречается у нас повсеместно. Просмотрите объявления в газете, и обязательно увидите несколько предложений в духе «10 соток по документам, 20 – по факту».

Как правило, участок действительно расширен на несколько незанятых соток по самовольному решению его владельца. Однако следует понимать, что справедливость может восторжествовать в любой момент. И да, справедливость будет не на вашей стороне.

7. Узурпация соседского участка

«Ничейной» землёй предприимчивые аграрии не ограничиваются, частенько захватывая и кусочек соседского участка. Часто соседняя дача бывает заброшенной несколько лет. Оформление участка могло проводиться без определения границ, и тогда у мошенника появляется возможность при межевании захватить часть соседской земли.

Чтобы задокументировать узурпированную собственность, составляется протокол согласования границы (подпись подделывается), и вот уже лишние сотки официально и «почти законно» принадлежат новому владельцу. Но рано или поздно обман вскроется, и тогда уже вовсе не мошеннику, а добросовестному покупателю в вашем лице придётся отстаивать свои права в суде (и дело опять-таки заведомо проигрышное).

8. «Спичечные» домики

Покупая участок с постройками, к их качеству и состоянию следует отнестись предельно внимательно. Лучше, чтобы с вами здание осматривал человек, разбирающийся в строительстве. Иначе есть риск приобрести дом, реально опасный для жизни. Снаружи он может выглядеть добротным особняком, внутри же оказаться ветхой развалюхой, построенной с многочисленными нарушениями. Купив такой дом, вы вынуждены будете снести его и строить новый.

Эта ситуация, пожалуй, самая распространенная. Просто сложно определить ту грань, где заканчивается умышленная халтура, и



начинается банальная экономия на стройматериалах и услугах профессиональных строителей. Юридические претензии такому продавцу предъявить будет сложно, поскольку в явном виде преступление или махинация здесь отсутствуют. А экономить, покупая дешевые материалы и нанимая неквалифицированных мигрантов, все гораздо.

Вот, собственно, и все основные подвохи, с которыми можно столкнуться, покупая участок. Все вышеописанные попытки обмана можно раскусить, даже не имея соответствующего образования. Согласитесь, запомнить эти ситуации гораздо проще, чем пытаться понять мудрёное законодательство, регулирующее сделки с недвижимостью

*Работайте с профессионалами и будьте здоровы!
Академия Загородного Строительства*