

ЗЕМЛЯ ПО НАЗНАЧЕНИЮ



Планирую выкупить у частного лица несколько гектаров земли для коммерческих целей — строительства коттеджного поселка. Какие документы на землю необходимы, дабы избежать возможных проблем с правом пользования ею?



Геннадий Пешков,
заместитель
генерального директора
ООО «Юридическая компания
«Аргумент»

В настоящее время коттеджные поселки становятся все более популярным направлением бизнеса. Но пропорционально повышению интереса к таким бизнес-проектам растет и количество случаев мошенничества. Так, например, сегодня множество девелоперов предлагают живописные участки по низким ценам. Но, зачастую, когда компания-продавец красочно расписывает основные преимущества, умалчивается назначение этой земли. Строительство коттеджей возможно лишь в пределах категории земель, где разрешено индивидуальное жилищное строительство, ведение личного подсобного хозяйства или доступно использование земли под дачное строительство. В каких-либо других вариантах возведение жилых построек незаконно и карается наложением штрафов, предписаний, а, порой, и вовсе изъятием земли из пользования.

Но это не единственный риск потенциального покупателя — есть также вероятность недооценки земли. Зачастую компания, продающая землю под строительство, выбирает привлекательный земельный надел, нисколько не заботясь об исследовании его характеристик. В итоге выясняется, что земельный участок находится в пределах водоохранной зоны или под ним проходит кабельная магистраль, а, значит, любое строительство на нем запрещено. Только полноценная проверка наличия грамотно оформленного и полностью согласованного проекта позволяет нивелировать подобные риски.

Еще один из существенных рисков — это вопрос коммуникаций. Каждый проект застройки коттеджного поселка должен иметь раздел «сводный план сетей», в котором отражаются все запланированные дороги, коммуникации и должным образом рассчитанные мощности. Чаще всего участки продаются на раннем этапе развития поселка, а, значит, коммуникации, скорее всего, еще не подведены. Нелицеприятный финал — когда дом готов, можно заезжать и жить, а вот обогреть и осветить новое жилье просто нечем.

Поэтому при покупке земельного участка необходимо проверить все документы. Прежде всего — права продавца на земельный участок. Также стоит попросить предоставить справки районных психоневрологического и наркологического диспансеров о том, что продавец не состоит на учете и имеет диагноз «здоров». При проверке незастроенного земельного участка особое внимание нужно уделить основаниям, по которым у продавца возникло право на земельный участок. В случаях, когда на участке уже начато строительство, необходимо удостовериться в наличии комплекта исходно-разрешительной документации. Но чтобы сто процентов обезопасить себя от возможного обмана, лучше всего обратиться за помощью к квалифицированным юристам. Так, специалисты юридической компании «Аргумент» помогут вам провести проверку приобретаемого земельного участка и контрагента и оформить сделку.



г. Воронеж,
ул. Кольцовская, д. 24 б
тел. +7 (473) 230 00 49

<http://юк-аргумент.пф>
e-mail: ukargument@mail.ru
info@uk-argument.ru