



**HAUS PLUS LAND**

ДЕВЕЛОПМЕНТ ЦЕНТР

# 7 ПРОСТЫХ СОВЕТОВ

Покупка земельного участка

[www.hausplusland.com.ua](http://www.hausplusland.com.ua); viber: +380507102173; Tel.: +380986952098.

# Несколько слов о главном



Каждый из нас, как только принимает решение о переходе от мечты касательно уютной и комфортной жизни за городом к реальным шагам по созданию собственного домовладения, начинает понимать необходимость наличия не только денег, но и верных ответов на множество важных вопросов относительно желаемых характеристик будущего семейного очага.

Загородное домовладение в одинаковой мере является результатом решения заказчика по ключевым моментам и использования застройщиком строительных технологий.

Именно поэтому мы, будучи девелопмент центром, уделяем равное внимание как к качественному и полному предконтрактному консультированию потенциального клиента, так и к выполнению прямых контрактных обязательств перед ним.

В этом контексте мы решили делиться со своими потенциальными клиентами простыми, но очень важными советами относительно самых разных аспектов создания собственного домовладения.

Ниже мы хотим обратить Ваше внимание на 7 советов касательно целесообразности учета некоторых аспектов при покупке земельного участка для строительства дома.

Думайте и принимайте решения, а мы поможем Вам воплотить их в реальность!

**С УВАЖЕНИЕМ D.C. HAUSPLUSLAND**

# СОВЕТ №1

## Четко определитесь приоритетами

Ключевые аспекты, которые помогут составить список приоритетов:

- **Расстояния.** Насколько далеко вы готовы добираться до города, места работы, магазинов, остановок общественного транспорта?
- **Район и населенные пункты.** Определите перечень конкретных населенных пунктов, районов или направлений в которых будет производиться поиск. Можно пойти и от обратного – определив перечень мест, в которых вы бы точно не хотели строить дом.
- **Учреждения.** Подходят ли вам местные школы, садики, поликлиника?
- **Физические характеристики.** Вы ищете лесистую территорию, открытое пространство, высоко на склоне холма с видом на округу, с доступом к воде? Есть еще что-то важное?
- **Соседи.** Вы хотите уединенной жизни в сельской местности? Или вы будете счастливее в плотной устоявшейся застройке, где вы будете видеть соседей регулярно, и где дети смогут найти много приятелей рядом? Это будет коттеджный поселок или домик в деревне?

- **Коммунальные услуги.** Какие коммунальные услуги должны быть доступны: вода, канализация, электричество, природный газ, кабельное телевидение, высокоскоростной доступ в Интернет?
- **Подъездные пути.** Достаточно ли будет грунтовой дороги или нужен асфальтный подъезд? На каком расстоянии от основной магистрали может находиться место под застройку?
- **Затраты.** Каковы затраты для вас приемлемы за подведение коммуникаций или подключение к существующим? Особо это затратным может быть в случае с газом и электричеством.
- **Размер участка.** Насколько большая площадь необходима? Будет домик с большой площадью земли или достаточно небольшого надела, который будет дешевле и в тот же бюджет можно будет подобрать место получше?

# СОВЕТ №2



## Используйте все доступные информационные источники для поиска требуемого участка

Для подбора участков по выделенным критериям можете использовать:

- информацию из специализированных онлайн сервисов
- местные печатные издания
- услуги риелтора

# СОВЕТ №3



## Не стесняйтесь задавать вопросы до покупки земельного участка

Как только вы определитесь с перечнем участков, которые вам нравятся, начинайте их осматривать и проработайте по каждому из них список контрольных вопросов. Это поможет вам определить плюсы и минусы и не упустить важных деталей.

На данном этапе может понадобиться общение с:

- собственником (или его представителем)
- юристом
- геодезистом
- землеустроителем местного совета
- компаниями, поставщиками коммунальных услуг
- бурильщиками скважин
- монтажниками септиков
- соседями
- участковым инспектором
- строителями

Устраните как можно больше неопределенностей, прежде чем сформировать ваш вариант цены, и сделать предложение о его покупке.

***Помните! Покупка неправильного земельного участка под строительство дома может быть очень дорогим опытом.***

Естественно, что основным вопросом является: Могу ли я использовать участок, так как я планировал и адекватная ли за него запрошена цена? И если ответ «Да» то далее начинаем намного более детальное изучение...

# СОВЕТ №4



## Что спросить у продавца или его риелтора!?

Хотя нельзя абсолютно доверять информации от продавца или его риелтора, но это вполне приемлемо для получения первичных данных. В большинстве случаев, вы получите точную информацию.

Большинство из этих вопросов дублируются в других разделах, когда вы сможете получить более объективную информацию от других, незаинтересованных в сделке, лиц.

- Целевое назначение участка позволяет строить дом?
- Сколько лет продавец является собственником (будет ли 5% налог с доходов физических лиц)
- Вынесены ли в натуру границы земельного участка?
- Присвоен кадастровый номер?
- Есть ли какие ограничения на участок (права проезда, например, или другие сервитуты)?
- Сколько собственников у участка? Есть на него совместная собственность супругов?
- Существует ли обслуживающая организация и ежемесячные сборы (садовое товарищество, управляющая компания и т.п.)?
- Есть ли общие объекты (вода, канализация, дороги, ограждения и т.д.). Кто им управляет?
- Есть ли на участке доступ к электроэнергии, природному газу, воде или централизованной канализации?

- Какой уровень грунтовых вод?
- Какой грунт на участке (глина, суглинок, песок)?
- Есть питьевая вода на участке? Какое качество воды?
- Что собой представляют соседи?
- Удобно ли использовать эту территорию на протяжении всех сезонов? Чистят ли зимой дороги? Не размывает ли грунтовку?
- Нет ли в округе каких-либо объектов, ухудшающих для вас комфорт проживания (шум от промышленной площадки, аэропорт, свиноферма или удобряемые навозом поля, водоем с шумными компаниями и т.п.)

# СОВЕТ №5



## Вопросы к своему юристу

- каким образом земельный участок был получен в собственность продавцом?
- какое целевое назначение земли (под строительство дома, под садоводство, ОСГ) и какие в связи с этим ограничения по строительству?
- ознакомьтесь с правоустанавливающими документами: государственным актом на землю, техническим паспортом на дома, декларацией о вводе дома в эксплуатацию, свидетельством о праве собственности на дом
- проверьте участок по [кадастровой карте онлайн](#)
- если участок продается с постройками, то введены ли они в эксплуатацию или имеется официальное разрешение на их строительство (то есть, не самостройки ли они)?

## Вопросы по грунту (самостоятельно и к геодезисту)

- Какой грунт на участке (вглубь на уровень 1,5м)? Сделайте ямку (можно садовым буром) и посмотрите.
  - Плохие грунты для фундамента – мелкий пылеватый песок (плывуны), глинистые грунты, торф, илистые грунты.
  - Нормальные грунты – суглинки и супеси (смеси из песка и глинистых частиц)
  - Хорошие грунты – крупный песок, хрящеватые грунты (гравий, обломки камня)
- Воткните лом или арматуру в землю. Если удалось это сделать на глубину метр и более, то это плохой грунт для строительства (торф или текучий суглинок, супесь).
- Посмотрите, как ведут себя фундаменты соседних домов? Они трескаются? Сдвигаются? коробятся? Есть ли подпор грунтовых вод? Сырые ли подполы?
- Участок расположен на склоне? Есть ли водные источники (родники, река, водоем) в непосредственной близости от вашего участка, или в вашем районе? Планируется дом особо сложный по конструкции? Стены будут тяжелые? Будет два этажа и более? Если «да», то это прямая причина для того, чтобы сделать инженерно-геологические изыскания (геологию участка)
- На данном же этапе докупного изучения участка можно обратиться за предварительными консультациями геодезиста

# СОВЕТ №7



## Вопросы к поставщикам коммунальных услуг

Вы должны будете выяснить, какие организации поставляют электроэнергию, природный газ и другие коммунальные услуги на земельный участок или поблизости (спросите продавца, риелтора или соседа). Далее следует обратиться к ним за предварительными консультациями.

Полученная информация позволит оценить необходимые затраты для подключения всех коммуникаций. Это, в свою очередь, поможет определить, адекватна ли запрашиваемая продавцом цена за участок **или есть причины для существенного торга**. А может и вообще лучше отказаться такой покупки.

### Электроэнергия

- электрифицирована ли прилегающая территория? Если нет, то какая компания занимается электрификацией данной территории? Если такой нет, то участок лучше не рассматривать.
- определить, чей ближайший трансформатор (частный, сельский или на балансе РЭСа).
- уточнить у балансодержателя трансформатора техническую возможность (хватает ли лимита мощности на ваше подключение, какова общая мощность трансформатора и сколько осталось свободной?) и условия подключения к его трансформатору (в том числе цена).

- Если технические условия на подключение к электросети уже есть – то проверить срок их действия. Если он истек, то его могут не продлить.
- если трансформатора по близости нет (или нет мощности) уточнить в местном РЭСе стоимость и возможность установки своего ТП (трансформаторного пункта)
- сколько метров тянуть Электрокабель до участка и какова полная стоимость работ (услуги и материалы)?

## **Природный газ**

- Может ли природный газ быть подведен к дому? И сколько это займет времени?
- Какова общая стоимость проведения газа, в том числе плата за подключение, проект подключения, выполнение работ сертифицированной компанией, стоимость материалов?

## **Телекоммуникации**

- Каковы варианты для , кабельного телевидения и высокоскоростного интернета?
- Каковы тарифы за установку и ежемесячные платежи