

специально для **Алексей КОНЕВСКИЙ**

руководитель практики земельного права, недвижимости и строительства компании «Пепеляев, Гольцблат и партнёры»

» На что следует обратить внимание при покупке земельного участка для строительства жилого дома?

При приобретении земельного участка необходимо проверить право собственности продавца на земельный участок. Помимо обычных выписок из ЕГРП, земельного кадастра, мы обычно рекомендуем тщательно проверить историю земельного участка. К сожалению, мы очень часто сталкиваемся с тем, что история приобретения участка в прошлом не всегда отличается юридической чистотой.

Необходимо проверить категорию и разрешённое использование участка, которое должно предусматривать возможность индивидуального жилищного строительства. Не секрет, что большая часть продаваемых сейчас земельных участков под ИЖС ранее относилась к категории земель сельскохозяйственного назначения. Необходимо проверить, была ли соблюдена процедура изменения категории и разрешённого использования. Есть случаи, когда такой перевод осуществлялся главами местного самоуправления с превышением полномочий, а, следовательно, являлся незаконным.

Большой популярностью пользуются участки у водоёмов, однако, следует помнить, что береговая полоса водоёма,

Прежде чем подписать договор...

Земельный вопрос – не единственное, но подчас главное, что волнует покупателей загородной недвижимости. Рассмотрим лишь некоторые типичные случаи, на которые стоит обратить внимание.

относящаяся к территории общего пользования, составляет от 20 м до 5 м. Кроме того, устанавливаются водоохранные зоны, составляющие от 50 м до 200 м, а для водных объектов, используемых для питьевого и хозяйственного водоснабжения, ещё и санитарно-защитные зоны. Таким образом, необходимо проверить, возможно ли строительство индивидуального жилого дома на приобретаемом участке.

» Каковы риски при приобретении земельного участка без подряда? Есть ли гарантии того, что продавец выполнит обязанности по подведению коммуникаций?

Всё зависит от того, каким образом оформлены отношения сторон. Чаще всего стороны оформляют отдельно договор купли-продажи земельного участка и договор оказания услуг по проведению коммуникаций. С этим связан основной риск покупателя.

Поскольку обязательства девелопера по подведению коммуникаций предусмотрены договором оказания услуг, то, соответственно, в случае ненадлежащего исполнения обязательств покупатель будет вправе предъявлять претензии на основании этого договора. Расторгнуть сам договор купли-продажи земельного участка по этому основанию будет невозможно, так как договор купли-продажи к этому моменту будет надлежащим образом исполнен. Кроме того, бывают ситуации, когда цена коммуникаций уже заложена в цену земельного участка, а в договоре оказания услуг указана символическая сумма. В этом случае вернуть сумму переплаты вряд ли удастся.

В связи с этим рекомендуем покупателям тщательно читать договоры, которые предлагается заключить, и оценивать риски, связанные с их возможным неисполнением.

Можно предусмотреть отсрочку платежа, чтобы часть цены, подлежащая уплате за подведение коммуникаций, выплачивалась после фактического оказания услуг. Можно предусмотреть в договоре и иные обеспечительные меры.

» Обязан ли владелец объекта загородной недвижимости оплачивать затраты на общую инфраструктуру посёлка (содержание дорог, охрана и т.д.)?

С таким вопросом обращаются достаточно часто. Дело в том, что размер платежей за общую инфраструктуру в некоторых посёлках, особенно бизнес- и элит класса, может быть достаточно существенным. Действующее законодательство подробно регламентирует порядок содержания общей инфраструктуры многоквартирных домов и обязанности собственников по её содержанию.

Что касается общей инфраструктуры посёлка, то законодательно этот вопрос не урегулирован. Такие обязательства могут быть приняты собственником на себя добровольно, например, путём заключения договора оказания услуг (на управление, охрану и т.д.) или путём внесения взносов в соответствующее некоммерческое объединение, потребительский кооператив и т.д.

Что же касается договоров услуг, то, по общему правилу, понудить собственника к заключению такого договора нельзя. Однако могут быть исключения. Например, в некоммерческом объединении член такого объединения обязан участвовать взносами в содержании общего имущества, а при выходе из объединения заключить договор на использование и содержание общего имущества.

Таким образом, ответ на этот вопрос зависит от конкретной ситуации – как урегулированы отношения в вашем посёлке. 