

# 7 Грязных Трюков при продаже земли



О чем вам Никогда не  
расскажет ни один  
продавец....

Согласно статистике, больше 90% покупателей земли до конца не знают какие документы нужно проверить в обязательном порядке. И становятся жертвами ненасытности продавцов в погоне за быстрыми прибылями. Оставшиеся 10% покупателей - это их знакомые, с которыми они не могут поступить так, как могут это сделать с Вами.

Именно поэтому мы решили поделиться с Вами несколькими невероятно важными секретами, зная которые, Вы сможете уберечь себя от попадания в капкан махинаций нечистых продавцов.

Большая часть коттеджных поселков в России сегодня реализуется на сельскохозяйственных землях для дачного строительства.

В соответствии с законом ФЗ № 66 «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» на такой земле можно построить жилой дом и зарегистрировать его в Росреестре.

Но только если разрешено использование данной земли предназначенной для дачного строительства. И вот здесь начинается самое интересное...

Перейдем к делу. Итак, на что нужно обратить внимание при покупке участка в коттеджном поселке:

## **1. Юридическая чистота или самые распространенные ошибки.**

Хотите построить дом своей мечты, значит выбираете участок.

У каждого участка ОБЯЗАТЕЛЬНО должен быть

- кадастровый паспорт где в частности прописаны: его размер и разрешенное использование (должно быть указано «для дачного строительства»)
- свидетельство о праве собственности.

Большая часть покупателей попадает именно на этом - не замечают каких либо документальных подвохов и погрешностей.

**Как защитить себя от них?**

Внимательно просматривайте все документы, касающиеся приобретаемой земли!

Это просто! Начать стоит с проверки того, что

- ü Действительно ли участок принадлежит именно этому Продавцу?
- ü Совпадают ли на 100% все данные указанные в паспорте и в свидетельстве на участок?

- ü Если это физическое лицо, есть ли согласие супруга(и) на продажу? (иначе сделку можно признать недействительной)
  
- ü Заказать выписку из ЕГРП (единого государственного реестр прав). Из нее узнаете о том,
  - какие конкретно права зарегистрированы на интересующий вас участок и
  - какие обременения (ограничения) имеются.

Если это Юридическое лицо необходимо:

- ü Заказать выписку из ЕГРЮЛ (единого государственного реестра юридических лиц) в которой содержится информация
  - об учредителях фирмы,
  - ее руководителе и прочем.
  
- ü Требовать решения ВСЕХ учредителей о продаже данного участка за конкретную сумму.

А то бывает так:

Директор подписал договор купли-продажи, а в уставе общества было прописано, что любые сделки утверждаются общим собранием учредителей. Естественно, директора больше не видели, а обманутый покупатель остался ни с чем.

## **2. Обещания или Утаивание реальной информации о статусе земли.**

Как говорилось выше у каждого участка должно быть

- ü свидетельство о праве собственности
- ü кадастровый паспорт

в которых должна быть прописана категория:

**Земли сельскохозяйственного назначения и Разрешенное использование – для дачного строительства.**

Если это прописано, то такой участок можно покупать. Если нет – не торопитесь принимать решение.

Что бы Вам не говорил продавец, на практике часто дела обстоят так:

Во многих поселках земельные участки выделены для **КФХ (крестьянско-фермерского хозяйства), овощеводства и огородничества.**

Из самого назначения видно для чего предоставлена земля, **строить на такой земле жилой дом нельзя!**

Многие продавцы будут заверять вас, решить этот вопрос « в кратчайшие сроки". Но удастся сделать это немногим, т.к. это довольно сложная, а порой невыполнимая задача.

Вам будут показывать «Распоряжение главы администрации о смене разрешенного использования». Но это только начало пути. Обратите внимание на дату распоряжения и сегодняшнюю дату. Задумайтесь сколько времени прошло с момента выдачи распоряжения и почему Продавец до сих пор не выполнил смену разрешенного использования, т.е. не прописал новое разрешенное использование участка в кадастровом паспорте.

Многие Продавцы столкнулись с нежеланием ФГУП кадастровой палаты менять вид разрешенного использования, многие судятся и теперь с отказным решением суда в руках. Что будут делать дальше, сами не знают.

Некоторые пробуют включить свои земли в «схему зонирования планировочного района» в зону дачного или жилого строительства, могут даже показывать эту схему утвержденную главой местной администрации, о которой подтвердят в этой же администрации- но это тоже только начало пути, далее этот генплан отправляют на согласование в Администрацию области вот здесь и возникает загвоздка. Окончательное решение за Администрацией области, а на практике она не заинтересована в смене разрешенного использования(далее по тексту РИ).

Мы уважительно относимся ко всем своим конкурентам, но в итоге кто-то поменяет РИ, кто-то нет, и мы считаем своим долгом уберечь Вас от проигрышной ситуации.

Ведь Вам не хотелось бы чтобы эту процедуру «получится – не получится» обкатывали на Вас?

Есть такие «поселки» в пригороде Новосибирска, где построены все коммуникации, даже построены многие дома, но нет прав на землю. До сих пор не могут сменить РИ. Естественно такие постройки могут признать незаконными и при положительном решении суда они будут подлежать сносу. И люди, отдавшие свои собственные деньги просто останутся ни с чем и увязнут в судах, пытаясь получить назад то, что они заработали потом и кровью.

### 3. Покупка по членской книжке с оформлением в будущем участка в собственность.

Подводных камней при покупке такого участка еще больше.

Помните самое главное, членская книжка не дает вам право собственности на участок, т.е. Вы платите деньги только за вступление в конкретное дачное общество, не более того!

Допустим дачное общество получило земельный участок для Дачного строительства на правах аренды. Вам будут обещать приватизировать эту землю. НО! Нужно обязательно проверить правомерность выделения такого участка, и здесь без грамотного специалиста не обойтись.

#### ***Кое-что из истории некоторых «коттеджных поселков» Новосибирска...***

Есть у нас несколько поселков на Васхниле, где вступившие в ДНТ судятся 6 лет, и конечный результат так и не ясен. После покупки оказалось «вдруг», что земля Федеральная, и чиновники считают, что подписал постановление о выделении участка человек не имевший на это полномочий.

Или нашумевшее СНТ «5 озер» в Колыванском районе, в рамках которого завели уголовное дело о мошенничестве - в этом случае даже договора аренды не было. Просто всем вступавшим в ДНТ показывали распоряжение о выделении участка, которое так же было выдано неправомерно.

Так же заведено уголовное дело о мошенничестве на председателя дачного общества Бердь рядом с Бердском.

Что сильно рискованно?

Могут быть двойные продажи участка, т.е вы купили, и еще несколько человек претендуют на один и тот же участок. А выясните вы это только, когда начнете приватизацию, а деньги уже отданы.

И сколько таких еще дачных обществ мы узнаем позже из открытых источников, но к сожалению денег обманутым вкладчикам уже никто не вернет.

Мы не очерняем все общества, просто настоятельно рекомендуем при приобретении через вступление в СНТ или ДНТ выяснить на 100% есть ли уже реальные люди, которые приватизировали свои участки. Потому что, если кто-то один уже получил право собственности на участок в этом обществе – Вы сможете сделать это намного быстрее и проще!

#### 4. А как Вам такая «перспектива»?

Вас привезли на участок, развели руками - Вот ваш участок, здесь будет стоять ваш дом!

Земля понравилась, и с документами все в полном порядке, в чем тут подвох?

**Обязательно:**

Осмотрите участок и внимательно сверьте соответствие показанного вам участка

• с кадастровыми документами

• с конфигурацией Генерального плана

А то, может случиться так, что Вам покажут один участок, а в итоге Вы купите землю совсем в другом месте.

Так же необходимо выяснить, согласован ли генеральный план поселка Главным архитектором Новосибирского района. Если да, то можете быть уверены генеральный план составлен по всем градостроительным нормам.

#### 5. «Коммуникации будут!» или Выдать Желаемое за Действительное.

Итак, участок понравился, все документы в порядке, сверка прошла отлично, но здесь Вас может подстерегать следующий неприятный сюрприз - обещания подвести коммуникации к вашему участку.

Вам даже могут показать линию электропередач или газовую трубу проходящие вблизи от поселка. Но знайте!

**Не всегда близость проходящих коммуникаций дает возможность подключиться к ним, зачастую не позволяют мощности.**

Так что обязательно посмотрите технические условия о выделении мощностей и подъемны ли они финансово для данного поселка. Обратите внимание располагает ли компания собственными средствами на строительство коммуникаций или сначала собирает с покупателей, а потом строит.

Есть риск, они просто не продадут нужное кол-во участков для строительства коммуникаций и вы так и останетесь в голом поле. Добивайтесь получения на руки договора управляющей компании, в котором указаны сроки оплаты, сроки подведения, подробное описание и стоимость коммуникаций. Ну, и в идеале, конечно, приобретайте участки с уже готовыми коммуникациями!

Мы знаем поселки где есть свет и дороги, но нет воды. Покупатели надеялись, что пробурят индивидуальные скважины, но до вода слишком

глубоко - более 100 метров. Или она плохого качества и нужна дополнительная очистка, и это знаете ли может быть не по карману - очень дорого обустроить такую скважину на собственном участке.

Поэтому возят воду из города. Готовы к такому загородному дому? Мы – нет. И Вам не советуем.

Лучше узнать все подробности в ближайшей к поселку организации по бурению скважин, специалисты таких организаций знают абсолютно все о воде в их районе.

## **6. Сразу не выяснили или Принеприятнейшая новость!**

Разобрались во всех нюансах, приобрели «юридически чистый» участок, построили дом и только потом выяснили, что платить за ежемесячное обслуживание дома влетает в кругленькую копеечку. Как?!!

**Обязательно** выясните до покупки, за что и сколько в рублях Вы будете платить управляющей компании. Если коммуникации еще не построены и коммунальные платежи не посчитаны, сразу назначьте встречу с руководством компании и послушайте, из чего будут состоять эти платежи. Если управленец грамотный - всегда сможет ответить на эти вопросы. Не сможет – ищите другое место.

## **7. Стоимость участка по договору.**

Некоторые продавцы настолько наглые, что сумму за которую Вы покупаете участок они попросят указать меньше. Это чтобы налогов платить меньше.

Допустим эти манипуляторы все же смогли уговорить Вас пойти на это.

И Вы в какой-то момент обнаружили, что Продавец не выполнил свои обязательства и Вас просто обманули. Вы хотите вернуть деньги назад, подали в суд, выиграли его, но суд обяжет Продавца вернуть Вам только ту сумму, которая прописана в договоре и в финансовых документах (кассовый или приходный ордер).

Есть и другие факторы, косвенно свидетельствующие о серьезных намерениях компании. Скажем, открытость компании- наличие информативного сайта, участие в выставках, награды, положительные отзывы, возможность без проблем пообщаться с руководством и т.д.

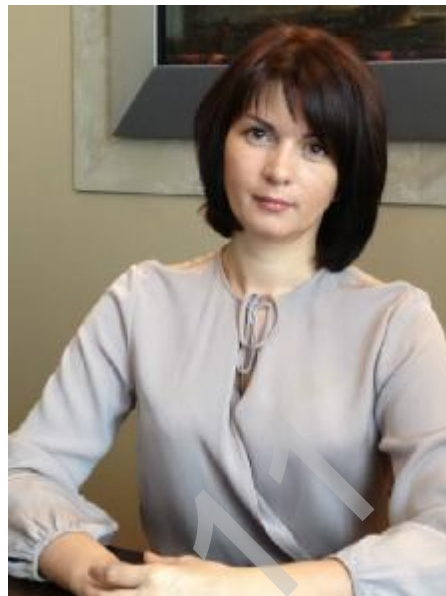
**P.S.** Мы знаем, чего Вы хотите.

Вы хотите, чтобы покупка Вашего земельного участка для загородного дома была простой, приятной и прозрачной юридически.

Именно поэтому, если Вам кажется, что вы не сможете разобраться во всех нюансах при покупке земли - обратитесь за квалифицированной помощью к специалисту. Экономия в этом вопросе может дорого стоить.

Поэтому запишитесь сейчас на бесплатную консультацию по телефону 8(383) 380-19-11 и я лично отвечу на интересующие вас вопросы или задайте свой вопрос по почте [dom54@list.ru](mailto:dom54@list.ru)

Будьте внимательны и Удачных Вам покупок!  
С теплотой и уважением к Вам,  
Руководитель отдела продаж п.Удачный  
Борисовская Екатерина



С теплотой и уважением  
к Вам,  
Борисовская Е.С.

**P.P.S.** Позвоните сейчас по тел. 8(383) 380-19-11 и задайте вопрос, который крутится у Вас в голове.

До связи.