

**ЧЕК-ЛИСТ**  
**выбор земельного участка**  
**для строительства коттеджа**

# С ЧЕГО НАЧАТЬ ПОДБОР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

- Первым делом необходимо определиться с личными предпочтениями и пожеланиями относительно участка.

## Определитесь с бюджетом

- Какая часть вашего бюджета на строительство загородного дома будет отведена на участок? Сколько вы планируете потратить?

# С ЧЕГО НАЧАТЬ ПОДБОР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

## Определитесь с площадью

- Площадь участка зависит от размера вашего будущего дома. Не забывайте о том, что кроме дома на участке должно быть место для подведения всех коммуникаций. Также будет необходимо место для строительства, погрузки и выгрузки материалов.

# С ЧЕГО НАЧАТЬ ПОДБОР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

## Определитесь с категорией земли и типом разрешенного использования

- Для строительства частного дома подходят земли населенных пунктов (земли поселений). В некоторых случаях можно построить дом и на земле сельхозназначения, однако этого лучше не делать.
- Для строительства частного дома лучше всего подходит земля ИЖС (индивидуальное жилищное строительство) и ЛПХ (личное подсобное хозяйство).
- Дом можно построить и в СНТ (садовое некоммерческое партнерство) и в ДНП (дачное некоммерческое партнерство), но нужно подготовиться к регулярным членским взносам и денежными вливаниями на нужды поселка, трудностям с подключением коммуникаций, особенно газа и больших сложностей с пропиской.

**Чтобы узнать категорию земли, на которой вы собираетесь построить дом, можно зайти на [сайт публичной кадастровой карты](#).**

**@restperm**

# НА ЧТО НУЖНО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ВЫБОРЕ УЧАСТКА

## 1. Месторасположение

- Месторасположение участка играет важную роль при его выборе. Подумайте сколько времени вы будете добираться до работы, как возить ребенка в школу или детский сад.
- Обратите внимание на транспортную доступность различными видами транспорта. Есть ли поблизости магазин, аптека, сколько будет ехать скорая помощь, есть ли почтальон, как работает мобильная связь различных сотовых операторов, есть ли поблизости вредные производства, аэропорт, железнодорожные пути, шумные автомобильные трассы.

# НА ЧТО НУЖНО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ВЫБОРЕ УЧАСТКА

## 2. Подъездные пути

- При выборе будущего места жительства важно обратить внимание на подъездные пути к участку. Какая подъездная дорога к участку? Кто её чистит в зимнее время? Выясните сможет ли подъехать фура-длинномер к участку? Сможет ли она остановиться не создавая препятствий для проезда соседей?
- Если длинномер не проедет, то строительство возможно, но будет связано с дополнительными расходами на перегрузку материалов. Если нет хорошей подъездной дороги, поинтересуйтесь у специалистов, сколько будет стоить организовать подъездные пути

# НА ЧТО НУЖНО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ВЫБОРЕ УЧАСТКА

## 3. Форма и уклон участка

- Оптимальная форма земельного участка в виде прямоугольника с отношением сторон 1:2. Вы можете выбрать участок любой формы, но надо четко представить на нём месторасположение будущего дома и других построек, с учетом существующих норм и требований.
- Ваш будущий дом должен быть расположен на расстоянии в 3 метра от границы с соседями и лучше в 5-и метрах от проезжей части.
- Гараж должен быть расположен в 1 метре от границы участка, лучше не строить его по границе.
- Уклон участка должен быть маленький или отсутствовать. Талые воды с соседних участков не должны проходить через ваш будущий участок.



# НА ЧТО НУЖНО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ВЫБОРЕ УЧАСТКА

## 4. Коммуникации

- Для полноценной загородной жизни необходимы, как минимум, электроэнергия и вода. Если рядом с участком проходят столбы с протянутыми проводами, а у соседей есть свет, то проблем с подключением электроэнергии в будущем у вас не возникнет. Вам смогут выделить 10-15 кВт, чего обычно хватает на дом площадью до 300 м<sup>2</sup>. Если вам необходима более высокая мощность, то следует предварительно, перед покупкой участка выяснить в электроснабжающей организации, стоимость подведения к вашему участку более высокой мощности.
- Поинтересуйтесь у соседей, откуда они берут воду. Скважина на песок, скважина на известняк, колодец, их глубины.
- Выясните возможность подключения к газу. Если в соседних домах есть газ, то проблем с подключением вашего дома быть не должно. Если газа нет, то нужно выяснить возможность его подведения, стоимость вопроса. Стоимость отопления зимой газом в 10 раз ниже чем электроэнергией, в 4 раза меньше чем дровами, в 7 раз меньше чем из газгольдера. При большой площади дома и отсутствии газа, зимой будут довольно ощутимые затраты. От участка без газа лучше отказаться.
- Слова риэлторов и собственника участка о том, что скоро должны подвести, могут остаться лишь словами.
- Так же необходимо выяснить возможность подключения к высокоскоростному интернету. В современном доме проще обойтись без канализации, чем без подключения к глобальной сети

# НА ЧТО НУЖНО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ВЫБОРЕ УЧАСТКА

## 5. Наличие деревьев и построек на участке

- Деревья и постройки на участке могут составлять серьезную проблему и большие затраты для будущего строительства. Демонтаж построек и рубка деревьев - работа не дешевая. Кроме того вырубка деревьев без получения порубочного билета, может вылиться в большой штраф.

# НА ЧТО НУЖНО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ВЫБОРЕ УЧАСТКА

## 6. Соседи

- Обратите внимание на соседей. В каких домах они живут, чем занимаются, на каких автомобилях передвигаются. Один плохой сосед может потрепать много нервов и довести до продажи дома. Посмотрите разводят ли соседи скот, запах от которого может развеиваться на десятки метров.

# НА ЧТО НУЖНО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ВЫБОРЕ УЧАСТКА

## 7. Уровень грунтовых вод и тип грунта

- Определить тип грунта и уровень грунтовых вод (УГВ) также важно как и выяснить возможность подключения коммуникаций.
- Если УГВ выше чем 2 метра, то цокольный этаж лучше не пытаться делать. Его строительство, если и будет возможно, то будет сопряжено с огромными затратами.
- Если УГВ выше 3 или ниже 25 метров, то можно забыть про колодец с чистой водой. Выясните, что за грунт на участке. Это потребуется при строительстве фундамента.
- Если грунт насыпной или торфяной, то лучше от участка отказаться.

# НА ЧТО НУЖНО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ВЫБОРЕ УЧАСТКА

## 8. Документы

- Обратитесь к риэлтору с положительными рекомендациями для сопровождения сделки по покупке участка. Они выяснят что с документами, какие возможны риски при покупке. Если есть сомнения, а участок очень понравился, оформите в крупной страховой компании титульное страхование при покупке участка.
- Чтобы узнать о правах, спорах и обременениях земельного участка, попросите у продавца выписку из регпалаты. Так вы сможете убедиться, что продавец участка - это и есть его настоящий собственник, а также исключить наличие ареста, залога или судебных споров по земле.

# НА ЧТО НУЖНО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ВЫБОРЕ УЧАСТКА

## 9. Топосъёмка

- До окончания оформления сделки лучше заказать топосъёмку участка и согласовать её в необходимых инстанциях. Только так вы сможете застраховать себя от покупки участка с невозможностью строительства на нём из-за прохождения скрытых коммуникаций. Кроме того она вам понадобится в дальнейшем при подключении коммуникаций.

# НА ЧТО НУЖНО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ВЫБОРЕ УЧАСТКА

## 10. Вынос границ участка в натуру (межевание)

- Необходимо позаботиться о выносе границ участка в натуру до покупки, чтобы в дальнейшем избежать споров с соседями о границах. Если межевание не было проведено — закажите эту услугу в Росреестре

**В целом отметим, что выбор участка процесс трудоёмкий. Не следует торопиться при покупке, лучше всё проверить и убедиться в правильности своего решения.**

**Удачных вам покупок!**

**@restperm**