

Как выбрать участок для строительства дома: ключевые критерии и ошибки

Автор: Татьяна Максимова

24.02.2025

На рынке загородной недвижимости Московской области сейчас продается более 84 тысяч участков без подряда на строительство дома – то есть, владелец в дальнейшем самостоятельно будет заниматься освоением этой земли и должен заранее учесть множество аспектов. Об основных расскажем в нашей статье.

Ключевые критерии при выборе участка

Конечно, в первую очередь все покупатели выбирают объекты по стоимости, наиболее привлекательному для себя направлению и месторасположению – однозначно чем дальше от Москвы, тем цены ниже, и воздух чище. Но многим важен комфорт, который могут обеспечить близость к населенным пунктам и наличие инфраструктуры, а также хорошая транспортная доступность.

Для чего нужен участок – построить капитальный дом с возможностью постоянного проживания, дачный домик с садом-огородом или завести целое хозяйство с животными? От ответа на этот вопрос зависит выбор назначения земли. Для строительства дома или дачи подходят две категории – «земли населенных пунктов» или «земли сельхозназначения», и у них есть несколько видов разрешенного использования (ВРИ):

- индивидуальное жилищное строительство (ИЖС): можно возвести капитальный дом высотой не более 20 м и площадью до 1,5 тыс. кв. м (с фундаментом, несущими стенами и коммуникациями) и хозяйственные постройки, выращивать сельхозкультуры, расположение – в пределах населенных пунктов, можно прописаться;
- личное подсобное хозяйство (ЛПХ): допускается строительство дома для постоянного проживания, и владелец может выращивать сельхозкультуры и разводить сельскохозяйственных животных, в капитальном доме разрешена регистрация;

Основные критерии при выборе земельного надела – его размер, форма и рельеф. На маленьком – меньше пяти соток – развернуться со строительством, площадками для отдыха, садом и ландшафтным дизайном практически невозможно. Но нужно учесть, что слишком крупный обслуживать будет тяжело и физически, и материально. Оптимальным считается участок в 10 соток квадратной или прямоугольной формы: такой удобно распланировать и

уместить на нем все, что необходимо. Однако и нестандартная конфигурация – не препятствие: например, при Г-образной или Т-образной нарезке в самой широкой части размещают дом, при округлой форме здание строят ближе к одной из осей. Если участок рельефный, придется разровнять, если с уклоном – либо отказаться от него, либо приложить фантазию. В любом случае покупателям земли следует иметь для себя примерный план расстановки объектов.

Коммуникации и инженерные сети: их отсутствие сильно умножит ваши затраты на освоение участка, поэтому просто необходимо заранее прояснить вопросы о подключении к электричеству, воде, газу и канализации. Желающим регулярно и круглогодично пользоваться домом рекомендуем узнать, возможна ли социальная газификация, если же планируется приезжать на дачу летом на выходные, проведение магистрального газа нерентабельно. Разумеется, земельный девелопер или частный продавец (физлицо) обязаны предоставить документы о подключении коммуникаций. Нужно посмотреть кадастровую карту Росреестра, также сведения могут быть в генплане муниципального образования, можно заказать градостроительный план участка и выписку из ЕГРН.

Выписка из ЕГРН понадобится и для проверки юридической чистоты земельного надела, то есть, права собственности на него у продавца – ее заказывают на портале госуслуг, сайте Росреестра, либо в МФЦ. Но до проведения сделки покупателю нужно удостовериться, на каком основании у продавца возникло право владения этой недвижимостью, нет ли у нее обременений – таких, например, как аренда или сервитут, залог, получить все сведения об объекте и т.д. То есть, понадобится провести экспертизу документов продавца и реализуемого участка (в т.ч. его правовой, кадастровый, геодезический статусы, наличие судебных споров). Документов немало, и манкирование любым этапом проверки влечет за собой серьезные риски. Каждая сделка требует индивидуального рассмотрения и участия юриста.

Ошибки при выборе участка

В каждом деле свои тонкости, и новичка на загородном рынке ждут некоторые сложности. На ошибках, конечно, учатся, но постараемся предупредить об основных.

Например, нельзя игнорировать анализ грунта перед покупкой. Именно от типа почвы зависит выбор фундамента для дома и его стоимость – песчаные или скалистые грунты лучше всего подходят для строительства, а подвижные и слабонесущие нет. Если уровень грунтовых вод высокий, придется вложиться в систему дренажа, иначе фундамент и участок будут в сырости. Вы планируете садоводство-огородничество? Учтите, что глинистые и суглинистые почвы придется серьезно и долго окультурировать.

Сложнее покупать землю в зимний сезон – под снегом вы не увидите рельеф, особенности грунта или проблемы с дренажем. Летом все покрыто порослью. Лучшее время – межсезонье: в середине весны или осени проще оценить все характеристики участка и подъездных дорог.

Качество подъездных путей и их обслуживание (ремонт и уборка снега) тоже способны стать вашей головной болью, если не изучить ситуацию заранее: кто решает эти проблемы –

муниципалитет либо местные жители своими силами и вложениями.

Кстати, оставить без внимания местные правила и ограничения – серьезная ошибка, за которую впоследствии можно поплатиться сносом постройки. В частности, если ваш участок попадает в зоны охраны водоема, объектов культурного наследия, на лесопарковые территории и т. д., возводить дом нельзя.

Есть нюансы

Сезонность на загородном рынке серьезно влияет на спрос и цены. С экономической точки зрения покупать зимой выгоднее – есть вероятность получить хорошую скидку, потому что клиентов мало, и спрос низкий. А нынешней, почти бесснежной, вы без труда проверите и участок, и качество дорог. В марте-мае покупатели очень активны: многие стараются успеть подобрать хороший вариант, быстро начать строительство, чтобы осенью закончить: скидок не дождетесь, но зато в первый весенний месяц проще найти подрядчика, пока он не успел набрать много заказов. Летом цены не скачут, все более спокойно. И если не горит сразу браться за стройку, теплый сезон – отличное время неспешно выбирать из множества предложений. В сентябре участки могут ненадолго подорожать, но уже с октября цены обычно снижаются вместе с активностью покупателей. Осенью удобно приобретать землю тем, кто хочет все сделать заранее – оформить документы, подготовить участок к зиме, договориться с застройщиком и ранней весной без промедления и суеты начать работы.

Участок без межевания: это означает, что его границы официально не установлены и не зафиксированы в Росреестре. В таком случае до начала любых работ нужно обратиться к геодезистам, и на этом, увы, нельзя сэкономить. Они определяют границы участка, его координаты и характеристики – геометрию, особенности рельефа и грунта. Все результаты исследований документируются. Без определения границ Росреестр с 01 марта 2025 года переход права не регистрирует!

Вы покупаете земельный участок в коттеджном поселке с подрядом на строительство дома – в этом случае важно учесть также следующие факторы:

- комплектация продаваемого объекта, т. е. наличие отделки и ее уровень, будет ли меблировка, какие коммуникации должны быть подведены на участок и (или) в дом, входит ли в стоимость выравнивание рельефа земли;
- что включает в себя инфраструктура поселка, и сколько нужно будет платить за ее использование и обслуживание Вам, как жителю поселка;
- сроки окончания строительства вашего дома и поселка в целом – возможно, если реализация всего проекта затянется, долго придется жить в окружении стройки;
- надежность застройщика – изучите его предыдущие коттеджные поселки: сколько их, какого качества и т.д.

Резюмируем: покупка земли – мероприятие, которое требует ответственного подхода и серьезной подготовки. Необходимо провести юридическую проверку объекта и документов, выявить тип грунта, размер и форму участка, учесть возможность и объем дополнительных расходов. Грамотный выбор участка – первый шаг на пути к счастливой загородной жизни в

собственном доме. Мы провели множество таких сделок и знаем обо всех их нюансах, с радостью поможем и Вам!