



## Критерии выбора земельного участка для индивидуального жилищного строительства

*К.С. Петров, Н.Н. Чвилёва, П.А. Редькина.*

*Академия строительства и архитектуры Донской государственной технической  
университет, Ростов-на-Дону*

**Аннотация:** В статье рассматриваются основные критерии, которыми следует руководствоваться при выборе земельного участка для индивидуального жилищного строительства, и составлен алгоритм действий для проверки юридических аспектов выбранного участка.

**Ключевые слова:** земельный участок, землепользование, приобретение, индивидуальное жилищное строительство, застройка, местоположение.

Постройка индивидуального жилого домовладения, предназначенного для проживания одной семьи, начинается с приобретения участка земли, предназначенного для строительства. Индивидуальный малоэтажный жилой дом это объект капитального строительства, который располагается независимо от других зданий. По количеству этажей малоэтажные дома делятся на одно, двух и трехэтажные [1].

Одним из самых важных критериев выбора участка является его местоположение. Проживание в городе и за его пределами – это принципиально отличающиеся друг от друга образы жизни, но оба они имеют как недостатки, так и преимущества [2]. Также важными критериями, которыми стоит руководствоваться, выбирая участок, являются вид разрешенного использования земли, ее принадлежность к определенной категории и возможность, после завершения строительства, оформить регистрацию для лиц, проживающих в доме[3].

Для строительства индивидуально жилого дома подходит только две категории (согл. ст. 7 Земельного Кодекса РФ):

1. Земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство;



2. Земли сельскохозяйственного назначения – в зависимости от вида разрешенного использования.

Особенности оформления прав будут зависеть от целей использования участка: для постоянного проживания или ведения дачного хозяйства.

Для первого, объект приобретает статус индивидуальное жилищное строительство (жилые дома высотой не более трех этажей, согласно п. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ), во втором случае – для ведения дачного хозяйства или садоводства [4].

В том случае, когда участок приобретается у частного лица, до заключения сделки, обязательно выясняются все юридические аспекты. Это делается для того, чтобы избежать в будущем проблем с оформлением документов.

Для выявления данных вопросов необходимо:

1. Уточнить вид права собственности на земельный участок;
2. Убедиться в отсутствии долговых обязательств, наложенных на участок (не арестован, отсутствие ограничений в виде ипотеки, залога и т.д.);
3. Убедиться в отсутствии сервитутов;
4. Уточнить кадастровую стоимость участка.

Для чего необходимо:

1. Найти предположительный участок под строительство на карте правил землепользования и застройки города и определить по ним вид разрешенного использования;
2. Найти участок на кадастровой карте территорий и, по предоставленным на ней данным, убедиться в отсутствии наложений на соседние участки или кадастровой ошибке. Здесь же можно получить сведения о кадастровой стоимости участка [5, 6].



3. Заказать выписку из единого государственного реестра прав, в которой прописаны ограничения, наложенные на участок, если такие имеются.

В случае возникновения сложностей необходимо привлечь юриста.

Также важными критериями выбора участка под индивидуальное строительство являются его инфраструктура и возможность постройки на нем дома, соответствующего вашим требованиям.

Выбор района под строительство зависит от желаний, финансовых возможностей и социального статуса будущего собственника. Также немаловажным фактором является стоимость участка. Стоимостная оценка должна одновременно учитывать использование земли как природного ресурса среды проживания [7, 8].

Обязательно следует знать подъездные пути к участку и удаленность от центральных автомагистралей, наличие общественного транспорта и наличие остановок поблизости.

Большую роль при выборе участка под индивидуальное жилищное строительство играют условия для цивилизованного и максимально комфортного проживания: наличие вблизи детского сада, школы, больницы, аптеки, магазина и парка.

Следует обратить внимание на расположение поблизости источников загрязнения: промышленных предприятий, химического производства, крупных транспортных узлов, естественных источников загрязнения и др.

В плотной городской застройке идеальный участок найти трудно, но на окраинах и в небольших городах это сделать вполне возможно [9].

Участок должен находиться в пределах досягаемости всех необходимых коммуникаций: электричество, газ, водоснабжение.

Идеальное место – ровная строительная площадка с хорошими грунтовыми условиями. Сложный рельеф может стать причиной удорожания строительства, а от особенностей грунта будет зависеть тип фундамента.

---



Уровень залегания грунтовых вод влияет на возможность затопления подвальных помещений и самого участка во время паводков.

Желательная форма участка под строительство – квадрат или близкий к квадрату прямоугольник, площадью 60-100 кв.м. На таком участке можно построить любой дом, с удобным въездом, гаражом, пристройками и приусадебным участком. Необходимо помнить о том, что для комфортного ведения строительных работ, возведения подсобных и хозяйственных объектов, прокладки необходимых коммуникаций и всевозможного благоустройства требуется достаточное количество свободного места. Идеальный участок имеет въезд с севера, что позволит возвести на нем энергоэффективный дом, благодаря правильной планировке [10].

Следует обратить внимание на коммуникации:

Водоснабжение – будет ли возможность подключиться к коллективному водопроводу или необходимо бурение скважины, для чего необходимо учитывать характеристики грунта и глубину заложения воды.

Канализация – потребуется организация надежной и дорогостоящей канализационной системы или же возможно обойтись устройством септика.

Электроснабжение – необходимо выяснить на каком расстоянии находится подстанция и сколько киловатт энергии выделяется на один дом. Возможность провести на участок интернет и телевидение.

Газоснабжение – есть ли возможность подключения к проходящей рядом магистрали

Еще одним немаловажным фактором при выборе участка являются соседи. Необходимо познакомиться с жильцами соседних домовладений, оценить их образ жизни, после чего сделать вывод – готовы ли вы соседствовать с такими людьми. При покупке участка необходимо обращать внимание на каждую мелочь. Соседи смогут дать объективную и точную



информацию касательно криминальной обстановки, намерениях власти на данную территорию.

Таким образом, приобретая участок, следует руководствоваться вышеизложенными критериями, которые помогут в дальнейшем избежать неожиданных трудностей, затрат при строительстве или эксплуатации дома.

### Литература

1. А.Н. Асаул, Ю.Н. Казаков, Н.И. Пасяда, И.В. Денисова Теория и практика малоэтажного жилищного строительства в России Под ред. д.э.н., проф. А. Н. Асаула. - СПб.: «Гуманистика», 2005. - 563с.

2. Е.К. Ивакин, А.В. Вагин Классификация объектов малоэтажного строительства // Инженерный вестник Дона, 2012, № 3. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2012/937.

3. Дубенок Н.Н., Шуляк А.С. Землеустройство с основами геодезии, М-Колос, 2007 года - 319 с.

4. Бобров С. Коттедж: строительство, регистрация, налоги / Директор-Инфо-№ 22. – 2007. – с. 27-32, с. 30.

5. Dransfeld E. Wirtschaftliche Baulandbereitstellung – Staedtebauliche Kalkulation- Bonn: Verlag Deutsches Volksheimstaettenwerk GmbH, 2003. Ss.38–41.

6. Ministru kabineta noteikumi № 305 Rīgā 2006.gada 18.aprīlī «Kadastrālās vērtēšanas noteikumi» (в редакции от 1 января 2012 г.) URL:likumi.lv/doc.php?id=134568 (дата обращения 4 октября 2012 г.).

7. Чешев А. С., Сухомлинова Н. Б., Трунов И. Т., Фесенко И. П., Овчинникова Н. Г., Алексеева Л. А. Использование и оценка земельных ресурсов: монография. – Ростов н/Д: Изд-во СКНЦ ВШ, 2007. – 262 с.

8. Чешев А.С. Курбатова Н.С. Эколого-экономические аспекты рационального использования и оценки земельных ресурсов поселений



Инженерный вестник Дона, 2012, № 4. URL:  
ivdon.ru/magazine/archive/n4p2y2012/1320.

9. Шевчук Д.А. Покупка дома и земельного участка: шаг за шагом. – М.: АСТ-Астрель, 2008. – 224 с.

10. Зильберова И.Ю., Петрова Н.Н. Модернизация зданий с целью повышения энергоэффективности, комфорта и безопасности проживания, а также продления срока эксплуатации жилых зданий // Инженерный вестник Дона, 2012, № 4 (часть 1). URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4p1y2012/1120.

### References

1. A.N. Asaul, Y.N. Kazakov, N.I. Pasyada, I.V. Denisova. Teoriya i praktika maloetazhnogo zhilishhnogo stroitelstva v Rossii [Theory and practice of low-rise housing construction in Russia] pod red. d.e.n., prof. A. N. Asaula. Spb. “Gumanistika”, 2005. p. 563.
2. E.K. Ivakin, A.V. Vagin. Inzhenernyj vestnik Dona (Rus), 2012, № 3. URL:ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2012/937.
3. Dubenok N.N., Shuljak A.S. Zemleustrojstvo s osnovami geodezii. [Land management with the fundamentals of geodesy].M. Kolos, 2007. p. 319
4. Bobrov S. Kottedzh: stroitel'stvo, registracija, nalogi. [Cottage construction, registration, taxes]. Direktor Info, № 22 2007. p. 27-32, p. 30.
5. Dransfeld E. Wirtschaftliche Baulandbereitstellung. Staedtebauliche Kalkulation Bonn: Verlag Deutsches Volksheimstaettenwerk GmbH, 2003. pp.38-41.
6. Ministru kabineta noteikumi № 305 Riga 2006.gada 18.aprili “Kadastralas ertesanas noteikumi”. URL: likumi.lv/doc.php?id=134568
7. Cheshev A. S., Suhomlinova N. B., Trunov I. T., Fesenko I. P., Ovchinnikova N. G., Alekseeva L. A. Ispol'zovanie i oценка zemel'nyh resursov: monografija. [Use and assessment of land resources: monograph]. Rostov-on-Don: Izd-vo SKNC VSh, 2007.p. 262.



8. Cheshev A.S. Kurbatova N.S. Inzhenernyj vestnik Dona (Rus), 2012, № 4.  
URL:[ivdon.ru/magazine/archive/n4p2y2012/1320](http://ivdon.ru/magazine/archive/n4p2y2012/1320).

9. Shevchuk D.A. Pokupka doma i zemel'nogo uchastka: shag za shagom. [Sale house and land: step by step]. M.: AST-Astrel', 2008. p. 224.

10. Zil'berova I.Ju., Petrova N.N. Inzhenernyj vestnik Dona (Rus), 2012, № 4.  
URL:[ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4p1y2012/1120](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4p1y2012/1120).