

Мораль для покупателей земли и дач: хотите домик у воды — будьте очень внимательны

Продолжаем разбираться в тонкостях вопросов об использовании земли и законности строительства вместе с адвокатом Межрегиональной коллегии адвокатов г. Москвы Светланой Жмурко. Начало в [«Вашем доме» за 2 февраля с. г.](#)

Постройка — в водоохранной зоне

В соответствии с действующим с 1 января 2007 года Водным кодексом РФ в водоохраных зонах строительство не запрещено. При условии, что постройки оборудованы сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и т. п. Как также следует из норм Водного кодекса, земли в водоохраных зонах могут предоставляться в собственность гражданам и юридическим лицам.

Но! До 1 января 2007 года — даты введения в действие нынешнего Водного кодекса — у нас действительно существовал запрет на размещение в водоохранной зоне дачных, садовых, огороднических участков, а также на предоставление участков в таких зонах под индивидуальное строительство.

Тут и кроется подвох. Хотя сейчас, при соблюдении определенных условий, в таких зонах строиться можно, постройки, возведённые до 1 января 2007 года, узаконить практически невозможно. Они могут быть признаны самовольными в соответствии со статьёй 222 Гражданского кодекса РФ — никто не может гарантировать, что в один прекрасный день к вам не пожалуют судебные приставы с бульдозером.

Мораль для покупателей земли и дач: хотите домик у воды — будьте очень внимательны к датам и имеющимся у продавца документам на недвижимость.

Увы, российские и, в частности, подмосковные реалии таковы, что объявления о

продаже земли даже в заповеднике не редкость. Будьте осторожны: есть шансы, что, пойдя на нарушение законодательства, вы станете жертвой риэлторов-аферистов. Оформленные «за взятку» документы потом могут быть признаны в судебном порядке недействительными — и вы останетесь без купленной недвижимости.

Земля садоводов понадобилась государству

Характерная ситуация: жили-были дачный кооператив или садовое товарищество, и вдруг выяснилось, что на этом месте должны построить дорогу.

По закону принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд возможно только при условии, что у собственника такой участок выкупается. Если земля находится не в собственности, но была выделена на законных основаниях, скажем, в бессрочное пользование или в аренду, то возместят только затраты, связанные с использованием участка (например, выплатят стоимость несобранного урожая).

Снести строение требует сосед

Наш эксперт подтверждает: суды завалены подобными делами. Действительно, при возведении построек на садовых участках должны соблюдаться строительные нормы. Например, дом должен быть построен не ближе 3 метров от границы соседнего участка. Однако суд, рассматривая вопрос о сносе дома, который находится ближе трех метров от соседского забора, будет учитывать не только то, насколько нарушены строительные нормы, но и существует ли при этом реальная угроза жизни и здоровью соседа-истца. Если реальной угрозы нет, иск, скорее всего, не будет удовлетворен.

Важно

Какие документы спросить при покупке участка:

- правоустанавливающий документ (постановление местной администрации о выделении участка, договор купли-продажи, свидетельство о праве на наследство и т. п.);
- свидетельство о государственной регистрации права собственности на землю;
- кадастровый паспорт участка (выписка).

Хотя сейчас для оформления участка в собственность по «дачной амнистии» межевание проводить не требуется, наш эксперт советует покупателям земли просить продавца все-таки эту процедуру провести. Иначе легко можно попасть в ситуацию, когда на бумаге значится 10 соток, а на деле их оказывается 8,5.

Вопросы в тему

Купил загородный дом с участком, зарегистрировал как полагается. А теперь через суд у меня изымают участок — вроде, как выяснилось, предыдущий хозяин владел им не вполне законно. Соответственно оспаривается сделка, которую он заключил со мной. И что теперь, меня просто выселят?

Валерий

Если в результате судебного разбирательства сделка с домом и участком признаётся недействительной, то каждая из сторон обязана вернуть другой всё полученное по сделке. То есть покупатель должен получить обратно уплаченные им за землю и дом деньги.

Однако присудят вернуть только ту сумму, которая была указана в договоре купли-продажи. А если, скажем, договор был заключен на землю, а дом продавался «довеском» без документов, покупатель имеет шансы получить назад лишь деньги за участок. Чтобы подстраховаться от такой неприятной ситуации, стоит при покупке участка и дома досконально проверять юридическую историю этой недвижимости и чистоту документов, как это обычно делается при покупке квартиры. Увы, при покупке «второго дома» москвичи более склонны к риску (дачи часто покупаются вообще «без документов» или по доверенности), чем при приобретении жилья в городе.

У меня участок в садовом товариществе, в собственности. Земля не используется. Председатель товарищества грозитя участок отобрать. Возможно ли это? Взносы и земельный налог платим регулярно.

Сергей

Такое невозможно в принципе. Право собственности в нашей стране защищается Конституцией РФ и другими законами, и изъять участок, который находится в собственности, возможно только по решению суда.

Председатель товарищества к выделенной ранее и оформленной в собственность земле вообще не имеет отношения. Земля предоставлялась местной администрацией. И если и встанет вопрос об изъятии участка в судебном порядке в связи с неиспользованием его по назначению, то только по инициативе администрации района. А чтобы вопрос о неиспользовании участка не вставал, достаточно хотя бы иногда приезжать и обкашивать его. Оплата земельного налога подтверждает, что собственник участка исполняет свои обязанности.

Елена Аракелян

[Газета «Комсомольская правда»](#)