

# Сам себе риэлтор

**курс по инвестициям в землю и недвижимость**

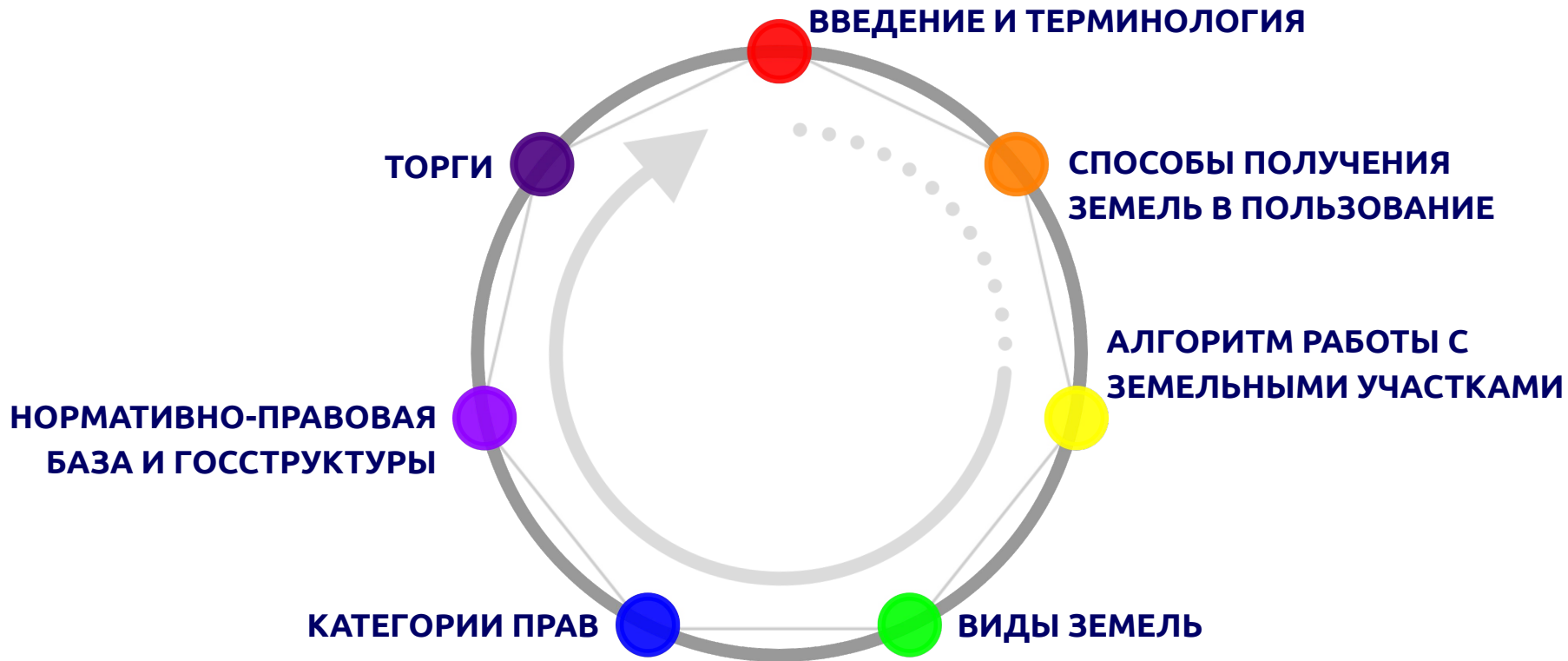
**обучение инвестированию в земельные участки**

Сергей Гросс

# Цели курса

- Знать и понимать предметную область.
- Уметь:
  - Оценивать целесообразность инвестиций.
  - Оценивать трудоемкость, сроки и стоимость сделок по земле и их подготовки.
  - Выбирать наилучшую стратегию инвестиций с земельными участками и недвижимостью.

# Состав курса



## Нельзя запихнуть незапихуемое (с)

- Объём и глубина многих вопросов курса таковы, что втиснуть их все в рамки одного курса **невозможно**.
- Наиболее ёмкие вопросы здесь затронуты лишь **обзорно** и будут рассмотрены детально в рамках отдельных, **дополнительных** курсов.

Иначе длительность занятия превзошла бы все мыслимые и немыслимые пределы.

# ВВЕДЕНИЕ И ТЕРМИНОЛОГИЯ

ТОРГИ

СПОСОБЫ ПОЛУЧЕНИЯ  
ЗЕМЕЛЬ В ПОЛЬЗОВАНИЕ

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ  
БАЗА И ГОССТРУКТУРЫ

АЛГОРИТМ РАБОТЫ С  
ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

КАТЕГОРИИ ПРАВ

ВИДЫ ЗЕМЕЛЬ



# Что такое агентство недвижимости

- Часто начинающий **агент по недвижимости** (риэлтор) - это человек, который скопировал пару объявлений, привёл клиентов одному продавцу (возможно - подставных) или помог своим знакомым, после чего стал продвигать свое "агентство", считая себя профессионалом.
- Зачастую у таких "специалистов" даже **нет опыта работы** с государственными административными структурами (!).
- Могут ли такие "риэлторы" оказывать качественные услуги - **большой вопрос**.



# Что такое агентство недвижимости

Часто такие фирмы-агенты “подсовывают” клиентам заведомо фиктивные договоры с реквизитами уже закрытых фирм, где они когда-то работали.



# Что такое агентство недвижимости

Агентство недвижимости:

- **структура**
- **с юридическим статусом (ООО, ИП и т.д.)**
- **и профессиональным штатом,**

что позволяет ей гарантированно и безопасно **по договору оказания услуг** решать **любые** задачи, поставленные клиентом в сфере недвижимости.





# Кому нужна работа с земельными участками

Работа с земельными участками подходит тем, кто хочет:

- просто **купить себе** участок дешевле рынка в конкретном месте;
- получить **дополнительный доход** на свободные финансы;
- работать с профессионалами рынка недвижимости по теме земельных участков и объектов капитального строительства, что позволяет иметь **доходность до 30-70% годовых**.

# Кто я такой

Меня зовут **Сергей Гросс**.

- Я имею более чем **7-летний опыт** работы в данной сфере.
- Провёл более **50 объектов**, в т.ч. отстроил **порядка 12**.
- Разрешал сложные ситуации в земельных отношениях и регистрации объектов капитального строительства.
- Разрабатывал в партнерстве и самостоятельно посёлки ИЖС **с нуля**.
- Инвестирую в данную сферу с доходностью **более 30% годовых**.

# Почему лучше охотиться стаей

Почему работать с землёй интересней коллективно:

- привлекая в данную сферу больше людей из разных регионов, можно **вместе** зарабатывать в разных регионах, т.к. **одному все торги не выиграть**;
- ряд земельных отношений **ограничены законом - площадью участка** на одного правообладателя;
- собирая единомышленников, создавать клубные поселки по интересам намного **проще и дешевле**.



# Вбюкль о задачах

- Нагнать узбеков и заселить посёлок “вразножопицу” - проще простого.
- Собрать вместе людей, которым **в кайф** жить рядом много лет - **задача**.

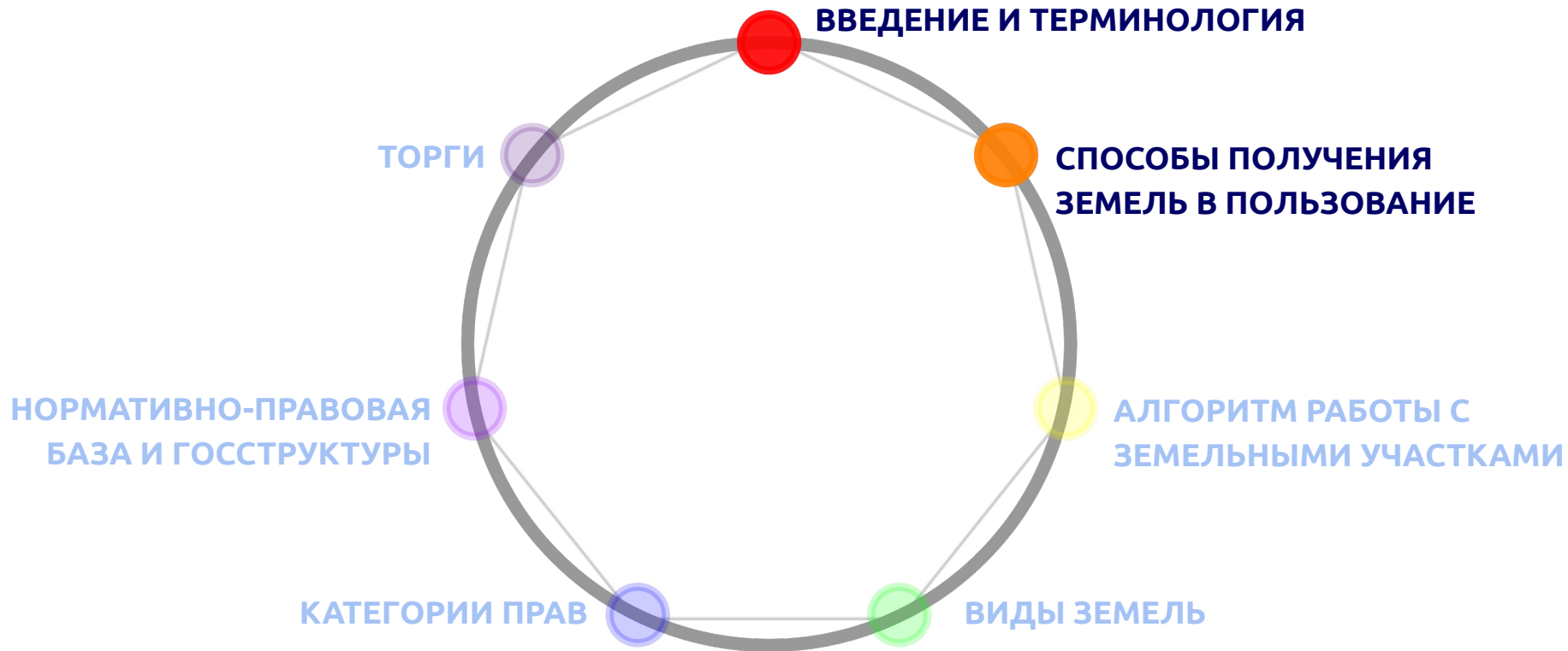


# Терминология работы с земельными участками

- **ОКС** – Объекты капитального строительства
- **ВРИ** – Вид разрешенного использования
- **ИЖС** – Индивидуальное жилищное строительство
- **ЛПХ** – Личное подсобное хозяйство
- **СРЗУ** – Схема расположения земельного участка
- **Земли с/х** – Земли сельскохозяйственного назначения
- **ДНП** (применялось до 2019 года) – дачное некоммерческое партнерство
- **СНТ** – Садовое некоммерческое товарищество

# Терминология работы с земельными участками

- **ГКН** – Государственный кадастр недвижимости
- **ГРП** – Государственная регистрация прав
- **ПФР** - Пенсионный фонд РФ
- **СНиП** - строительные нормы и правила (стандарты)
- **ЕГРН** – Единый государственный реестр недвижимости
- **ЕГРП** – Единый государственный реестр прав
- **ФГИС** – федеральная государственная информационная система
- ... и так далее (терминов много)



# Способы получения земель в пользование

На сегодня есть три способа получить земельный участок в пользование:

- Принадлежность к **льготной категории граждан**
- Получить участок через **торги**
- Получить участок под определённый вид деятельности **без торгов**



# Принадлежность к льготной категории граждан

Льготные категории граждан с точки зрения недвижимости:

- **многодетная семья** (3 и более детей);
- **государственный служащий**;
- региональные категории (льготы);
- **материнский капитал**.

Все программы, кроме региональных - **федеральные**.

# Принадлежность к льготной категории граждан

- Семьи, где **более 3х** несовершеннолетних **детей**, могут получить **земельный сертификат** на приобретение земель **с/х назначения** для ведения **дачного хозяйства**.

От региона зависит только сумма сертификата.

- **Госслужащие** могут получить ОКС или землю за выслугу лет на основании заявления (отдельная процедура через свои механизмы).

# Региональные льготы

Региональные льготы могут сильно различаться.

На примере **Ленинградской области** это:

- программа поддержки молодых специалистов, переезжающих на село;
- программа поддержки самозанятого населения;
- программа поддержки молодых семей.

Список подобных программ и их условия нужно искать на **сайтах госслужб** интересующего региона: муниципалитеты, районные центры.

Обычно на них есть ссылки в разделе **программ развития региона** или **поддержки малого предпринимательства**.

# Принадлежность к льготной категории граждан

## **ВАЖНО!**

- Для всех программ господдержки нужно **тщательно проверять** документы на земельные участки и избегать **любых сомнительных схем.**
- Это верно и для других случаев, но здесь - **особенно** ввиду **строжайшего государственного контроля** вплоть до возбуждения **уголовных дел** за растрату!

# Материнский капитал

**Материнский капитал** можно использовать в т.ч.:

- на реконструкцию имеющегося жилого дома (срок получения маткапитала **1-6 месяцев** с момента подачи документов);
- на постройку нового жилого дома при наличии земельного участка (срок зависит от местного человеческого фактора - **до 1,5 месяцев**).

Стройку можно вести как **самостоятельно**, так и **силами подрядчиков**.

При использовании маткапитала объекты принимаются **комиссией** из членов Администрации населенного пункта либо сотрудников ПФР, что требует **серьезного отношения** к освоению маткапитала и **строгого следования СНиПам**.

# Получение земельного участка через торги

Виды правообладания при получении участка через торги:

- **аренда** (кратко- и долгосрочная);
- **собственность**;
- **бессрочное пользование.**

В каждом из видов правообладания могут быть **сервитуты** и **обременения.**

# Получение земельного участка через торги

**Сервитуты** - это определённый вид пользования частью земельного участка, например, **дорога** или газопровод через поле, идущие к населенному пункту.

**Обременение** - это ограничение на использование земельного участка частично или полностью, например, водоохранная зона.

# Получение земельного участка через торги

- **ВАЖНО!** Обременения бывают **разных видов**.  
Здесь речь идёт о тех, которые зафиксированы в **правоустанавливающих документах** на участок.
- Обременения, которые устанавливаются договором **получения права** на земельный участок, на самом деле являются **договорным обязательством**.

Например, обязательство построить дорогу к строящемуся на участке объекту.



# Получение земельного участка через торги

- **ВАЖНО!** Здесь речь идёт об ограничениях, существующих **вместе с земельным участком на момент проверки его документации.**
- Ограничения, возникающие **после** перехода прав собственности (например, прокладка коммуникаций), решаются **отдельно и индивидуально.**

# Получение земельного участка без торгов

Этот способ сильно различается между регионами.

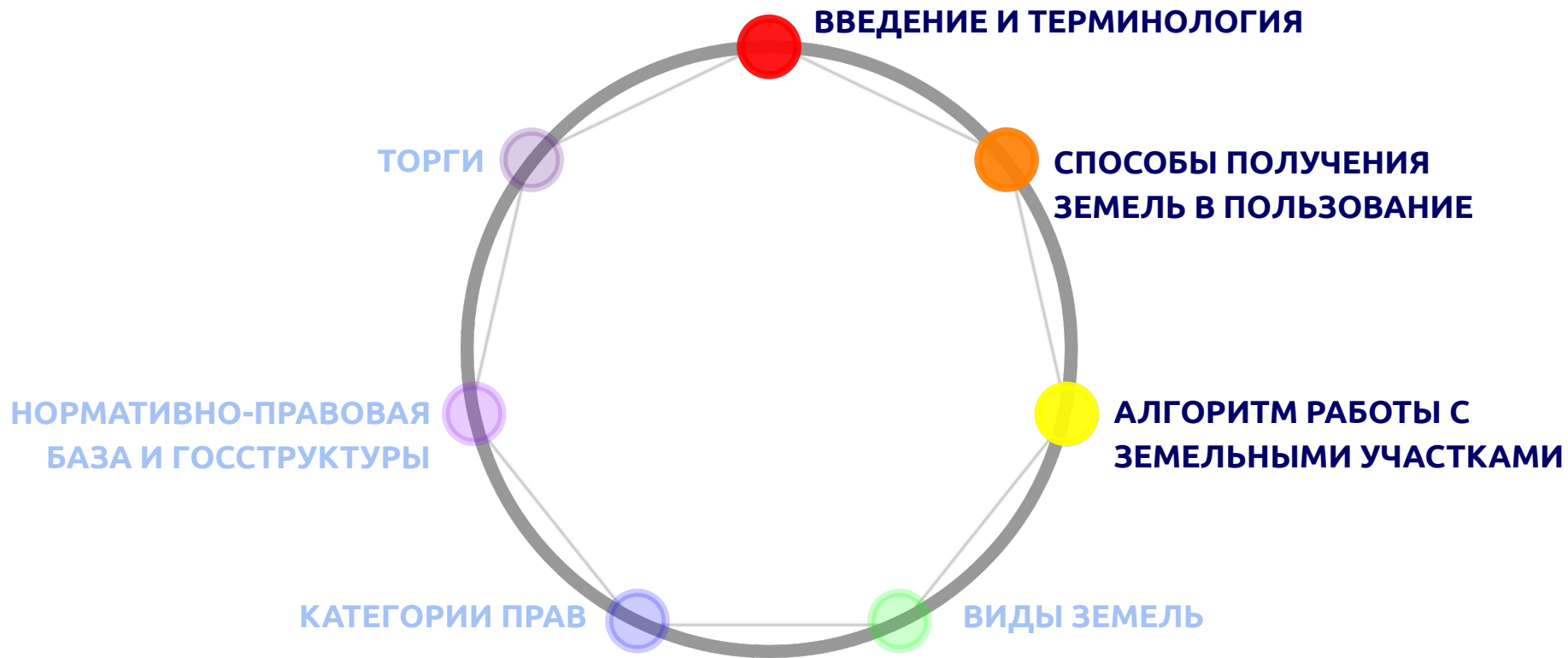
- Например, по Ленинградской области при сумме инвестиций **от 300 млн руб** в бизнес-использование можно получить участок без торгов по решению комиссии и непосредственно губернатора.
- На **социально значимые** объекты, проекты культуры и искусства, проекты значимые для региона землю также можно получать без торгов, в т.ч. под **реконструкцию** определённых объектов и **дальнейшую их передачу** правительству РФ или субъекту РФ.

# Получение земельного участка без торгов

- Отдельной строкой проходят проекты **реновации**.  
В них земельный участок либо ОКС передаются под реновацию, при этом определённая часть построенного жилья передаётся муниципалитетам либо включаются обязательства по постройке социально значимых объектов (детсады, школы).
- В этом способе почти все случаи - **индивидуальные**, часто пилотные.

# Получение земельного участка без торгов

- Сначала идёт разработка проекта, предлагаемого к реализации в регионе.
- Затем при условии его эксклюзивности и масштабности можно получить землю без торгов либо получить финансовую поддержку через государственно-частное партнерство.
- Эксклюзивность и масштабность определяется **прежде всего** тем, смогут ли чиновники региона использовать проект **для собственного карьерного роста** и переезда в Москву или же нет, смогут ли **пропиариться перед главой государства** на этом проекте или же нет.



# Цели приобретения, цена и площадь участка

Целями приобретения участка могут быть:

- **коммерческие** (в т.ч. ИЖС) - извлечение прибыли из эксплуатации участка и/или его перепродажи;
- **личные** - для личного использования.

Каждый муниципальный округ устанавливает свои пределы площадей земельных участков для каждого вида разрешенного использования.

# Цели приобретения, цена и площадь участка

## **ВАЖНО!**

- При выборе участков под коммерческое использование нужно опираться на наличие **технических условий** на газоснабжение, водоснабжение, канализацию, электроснабжение, подъездные пути.
- Однако возможно (и иногда выгодно) реализовывать часть инфраструктуры своими силами.

Данный вопрос выходит за рамки данного курса как **отдельный способ инвестирования** в землю.

## Цели приобретения, цена и площадь участка

- **ВАЖНО!** Говоря об инфраструктуре, смотрим **ТОЛЬКО** и **ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО** на технические условия, **прописанные в документах**.
- Любые сказки о “газе по границе” и “свете на столбах” могут обернуться **гигантскими сроками** и **суммами** подключения.
- Данные риски должны **ОБЯЗАТЕЛЬНО** учитываться в стоимости земельного участка!



# Цели приобретения, цена и площадь участка

- Важным моментом являются **соседские объекты** и **общие планы развития** данной территории.
- Для личного пользования это тоже важно, однако цена и риски обычно значительно ниже ввиду (1) невозможности для коррумпированных чиновников получить значимый навар с частника, и (2) достаточно совершенных законов и низких тарифов для физических лиц.
- Для коммерческого использования под производство физического продукта выбирается место, логистически ближайшее к месту его потребления. Часто значительное перемещение участка **не меняет** стоимость доставки продукции или, напротив, незначительное перемещение (“по ту сторону КАД”) вызывает её **резкое удорожание**.

# Цели приобретения, цена и площадь участка

- В коммерческом использовании земли доход можно извлекать не только из земель промышленного назначения, но и сельхоз назначения, да и любых других.
- Всё упирается в соответствие **целевому использованию** и возникающих при этом **ограничениях**.
- Даже земли ИЖС можно использовать коммерчески, осваивая их и строя жилые дома, коттеджные и дачные посёлки под продажу.



# Цели приобретения, цена и площадь участка

Выстраивая стратегию развития своего участка и считая его доходность, удобно исходить из следующего:

- **долгосрочная стратегия без застройки** (от 6 соток, от 100 тыс руб) - выбираем местоположение по окружению, коммуникациям и плану развитию территорий за последние 5 лет, и “ничего не делая” ожидаем доходность от 7% годовых;
- для **бизнеса** (инвестиции от 3-5 млн/Га) - земли под с/х производство, промышленность разных классов опасности объектов (в т.ч. склады, логистику, производство), лесное или рыбоводческое хозяйство, добычу недр, высотную или коттеджную застройку;
- для **личных** целей (ИЖС, дача, гараж) - от 6 соток, от 500 тыс руб.

# Цели приобретения, цена и площадь участка

Сроки инвестиций исходят в основном из технологических моментов:

- сроки подачи документов и проведения аукционов,
- сроки проведения строительства и прокладки коммуникаций,
- сроки регистрации построенных объектов,
- выкуп земельных участков и связанные с этим процедурные вопросы,
- продажа, если таковая предусмотрена бизнес-циклом.

Средний срок инвестиций составляет **1-3 года**, зависит от категории земель и может быть сокращён только при наличии **большого опыта** и **отработанных методов взаимодействия** с госструктурами.

# Цели приобретения, цена и площадь участка

- Один человек может иметь сложности в работе с земельными объектами (личные обременения, непубличность, нехватка средств).
- Для совместного инвестирования в земельные участки хорошо подходит форма **кооператива** - долевого участия с кооперативной формой собственности.
- Кооперативная форма собственности также позволяет преодолевать **региональные ограничения**, накладываемые для работы с недвижимостью физических лиц.



# Регион земельного участка

- С точки зрения промышленных площадок, спроса на загородное жилье следует выбирать регионы, обеспеченные рабочими руками, имеющими развитую инфраструктуру, достаточно населённые и освоенные.
- Преимущественно это крупные города и ближняя зона вокруг них: Москва, СПб, Нижний Новгород, Казань, Краснодар, Екатеринбург, Новосибирск и т.д.
- Заманухи “дальневосточных гектаров” сильно нивелируются предельной неразвитостью инфраструктуры и применимы только при полном осознании, **ЗАЧЕМ**.

# Регион земельного участка

## **ВАЖНО!**

- Программы, аналогичные “дальневосточному гектару”, стартовали во **многих субъектах РФ**.

Так, в Ленинградской области есть своя аналогичная программа.

- Информацию о подобных программах нужно искать на **сайтах правительства субъектов РФ**.

# Регион земельного участка

При выборе конкретной площадки нужно оценивать расположение на:

- **публичной кадастровой карте,**
- **wikimapia** и **Яндекс** (особенно окружение и транспортная доступность).
- Собрав предварительную информацию, с помощью сервисов Росреестра делаем запрос на выписку и проверяем, на кадастровом учете участок или нет, кто правообладатель, есть ли подходящий свободный участок в данном месте.
- Если есть сомнения по расположению, площади участка, чистоте документов и т.д., запрашиваем у правообладателя т.н. **межевое дело** и проверяем его регистрацию через сайт Росреестра или телефонным звонком в сервис Росреестра.



# Особые ситуации

- Отдельным риском является ситуация банкротства правообладателя. В этом случае недвижимость будет находиться под **внешним управлением**.
- Для проверки этого нужно проводить мини-расследование в местных СМИ (в т.ч. бумажных), Администрации района и т.д. на предмет поиска информации о **банкротстве** и **задолженностях правообладателя**.
- Также отдельно проводится проверка на сайте Службы Судебных Приставов на предмет **исполнительных дел** по данному объекту или правообладателю.

# Особые ситуации

- Если объект находится под арестом либо уже выставляется на торги, нужно собрать у судебных приставов **максимально подробную информацию** по суммам задолженности, площадке торгов и далее принимать решение, брать такой объект или нет.
- Оценка происходит по сравнению **реальной стоимости** и **начальной цены** и далее работа идет как с обычными торгами.
- При небольших суммах дело может ограничиваться просто **обременением** (это же верно и для транспортных средств).

# Особые ситуации

- Если объект не находится под арестом или обременением, но есть ограничения у правообладателя, то ситуации разные для физ- и юрлиц.
- Физлицам аресты и обременения на имущество свыше 10000 руб накладываются **сразу**, тогда как для юрлиц проводится процедура **банкротства**. По крайней мере, так **должно быть**, с поправкой на личную заинтересованность или непрофессионализм приставов.
- Если началась процедура банкротства правообладателя, но имущество еще не арестовано и не обременено, то нужно вести диалог с **конкурсным управляющим** на предмет покупки данной недвижимости по согласованию с ним. Тут могут быть любые варианты. Иногда такие управляющие ведут себя в высшей степени некорректно.

# Особые ситуации

- **ВАЖНО! Крайне не рекомендуется** делать запросы через онлайн-площадки на сторонних сайтах, которые копируют официальные сервисы.

В лучшем случае участок тут же будет выкуплен кем-то другим и станет гораздо дороже. Официальные онлайн-сервисы РФ уже достаточно развиты для самостоятельного решения через них данных вопросов.

- **ВАЖНО!** Ленинградская область имеет **свои яркие особенности** в плане онлайн-сервисов.

Предметные консультации по поводу разрешения данных особенностей - **отдельный большой вопрос.**

# Последовательность получения участка

Необходимые процедуры получения земельного участка:

1. постановка на **кадастровый учет** (если необходимо - должно выполняться правообладателем);
2. заявление на **предоставление земельного участка** + еженедельный **прозвон исполнителя** на предмет отработки данного заявления;
3. если есть другие заявители, стараемся **выиграть на торгах**;
4. заключение **договора на аренду или покупку** земельного участка;
5. внесение **денежных средств** по договору;
6. подача документов и договора **на регистрацию права** в Росреестр;

# Последовательность получения участка

7. получение **зарегистрированного договора**;
8. подача **уведомления о планируемом строительстве** в Администрацию (для садоводческих земель продлена дачная амнистия, поэтому порядок регистрации ОКС у них упрощенный);
9. получение **положительного заключения** на уведомление о планируемом строительстве или реконструкции ОКС;
10. начало **строительства**, если необходимо, и **получение ТУ**;
11. получение **почтового адреса** (отдельно адрес участка и адрес дома на участке на основании уведомления о планируемом строительстве и правоустанавливающих документов!);

# Последовательность получения участка

12. за какое-то время до окончания строительства, когда дом готов под крышу и смонтированы окна и внутренние перегородки, заключаем **договор с кадастровым инженером** на предмет **подготовки технического плана ОКС;**
13. по окончании строительства **подача уведомления об окончании строительства** в Администрацию;
14. технический план подается по готовности **на регистрацию** в Росреестр через МФЦ с одновременной **постановкой на кадастровый учет и регистрацией прав;**
15. получаем **зарегистрированную выписку** на ОКС;

# Последовательность получения участка

16. подача **заявления о выкупе земельного участка** (если он находился в аренде) в Администрацию;
17. **еженедельно мониторим** ход рассмотрения заявления и готовность договора купли-продажи земельного участка;
18. по готовности **подписываем его и производим оплату** по договору;
19. производим **регистрацию перехода прав** на земельный участок в Росреестре.

**Всё.**





# Уведомление о строительстве (реконструкции)

- Данный документ подается в Администрацию **бесплатно**, но является **ключевым** для регистрации дома в Росреестре.

По сути, это **ситуационный план** участка с пятнами застройки и их высотностью.

- Соответственно, при изменении любых параметров стройки подаётся **уведомление о реконструкции**.
- При определении пятна застройки необходимо основываться на **Градостроительном плане** и **Правилах застройки и землепользования**.



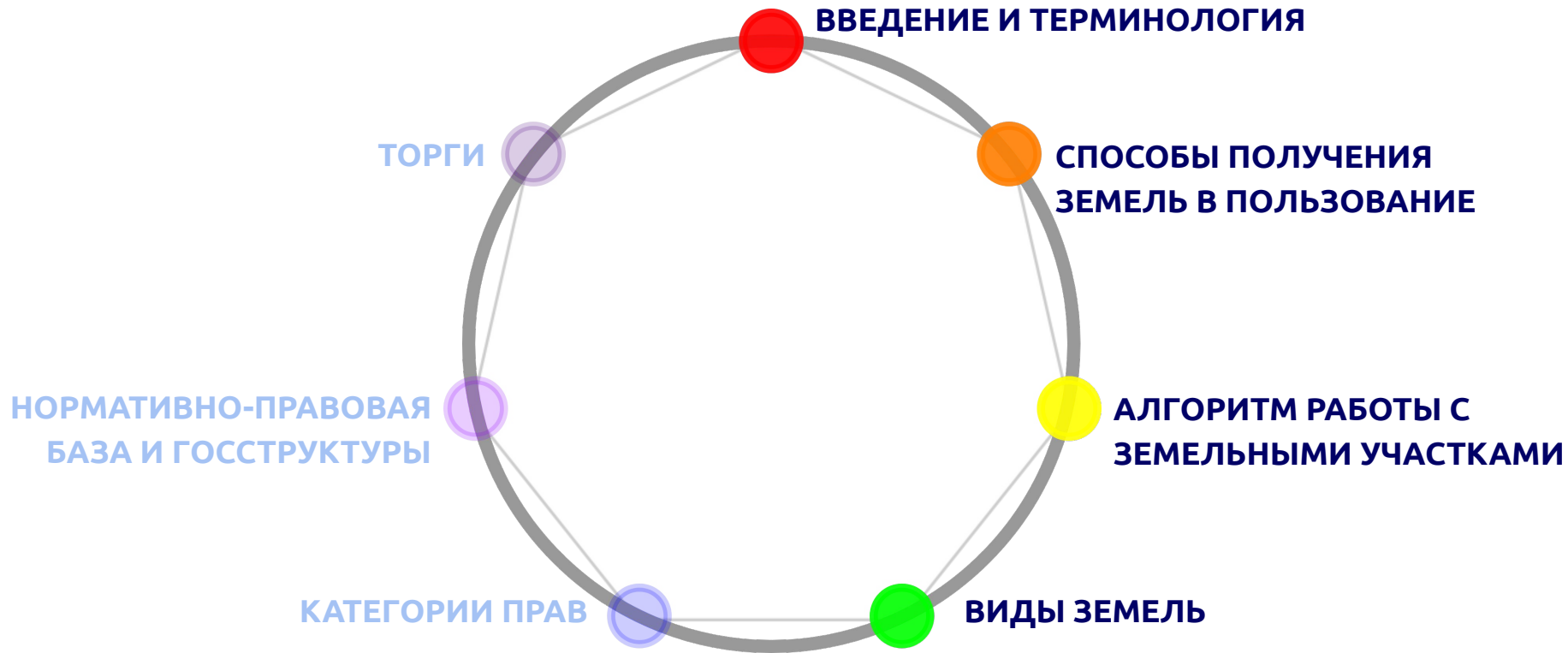
# Разделение земельного участка

- В основном земельные участки делят на более мелкие в целях **наживы**: для сдачи в аренду или продажи по частям.
- Самое главное в этом вопросе - **контролировать своего кадастрового инженера** на предмет **качественной подготовки межевого дела**. Кадастровым инженерам свойственно забывать или просто не прикладывать к межевому делу заключения об отнесении земельного участка к определенной территориальной зоне (раскроем позже).
- **ВАЖНО!** Далеко не каждый земельный участок может быть разделен. Это определяется категорией земли, ВРИ и **может быть ограничено** муниципальными актами и градостроительным планом.

# Разделение земельного участка

Последовательность действий при разделении:

- **подготовка межевого плана**  
(включает в себя схему разделения),
- подача межевого плана **на регистрацию,**
- получение **выписки о зарегистрированных правах**  
на каждый участок **отдельно.**



# Основные категории земель

Данный блок очень сложный, он зависит от законов конкретного **муниципалитета**, а не только региона.

Основные категории земель:

- земли населенных пунктов,
- промышленности,
- сельскохозяйственного назначения,
- земли запаса.

# Основное назначение земель

Основное назначение земель:

- ИЖС,
- ЛПХ,
- СНТ (экс-ДНП),
- огородничество,
- промышленное назначение.

# Виды разрешенного использования (ВРИ)

Виды разрешенного использования:

1. для **индивидуального жилищного строительства** (жилого дома),
2. для **высотной застройки**,
3. для ведения гражданами **садоводства** (с правом регистрации),
4. для ведения гражданами **огородничества** (без права регистрации строений),
5. для ведения **крестьянского фермерского хозяйства**,
6. для ведения **сельскохозяйственного производства** (растениеводство, пашня, переработка сельхозпродукции и т.д.),

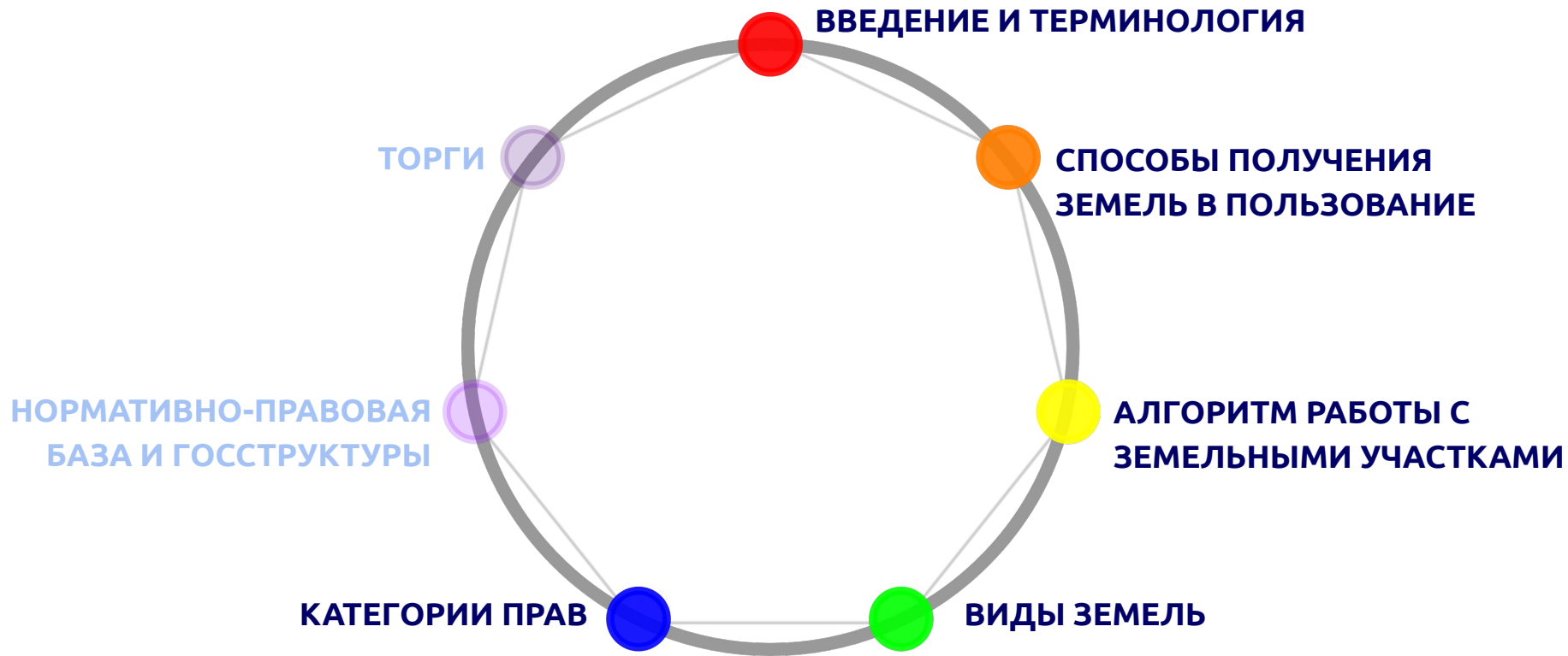
# Виды разрешенного использования (ВРИ)

7. для размещения **объектов промышленного назначения** различных классов опасности, в т.ч. объектов **придорожного сервиса** (СТО, АЗС, парковки, кафе и т.д.),
8. для размещения объектов **культурного, социального, рекреационного** (и т.д.) назначения,
9. для размещения **объектов оборонного назначения.**

Главное отличие:

**что можно строить на данных землях:** аэропорт, химический завод, садовый домик, индивидуальный жилой дом, птицеферму, проводить выпас скота, ловить рыбу, рубить лес - или ничего не строить.





# Категории прав

- В общем случае физическое или юридическое лицо, которое обладает имуществом, правильно называть не собственником или арендатором, а **правообладателем**.
- Любой вид права на недвижимость: аренда (любая), пользование (любой из видов), собственность - может находиться как в **единоличном** владении (физлица, ИП, юрлица), так и в **долевом**.
- Риски определяются в каждом случае в соответствии с законодательством РФ (прежде всего это ограничения на распоряжение имуществом без согласия всех сторон).

# Категории прав

- **Крайне важно** понимать, что для проверки нужного объекта важно **проверять основания возникновения права** (разбирали выше).
- Первое правило проверки: **никогда не верить информации о срочной продаже объекта недвижимости**. Всегда сначала проверять документы самостоятельно, через агента, либо через нотариуса.
- У продавца прав (ОКС) запрашиваем для начала кадастровый номер и/или выписку из Росреестра либо делаем самостоятельный запрос, оплатив госпошлину в районе 250-500 рублей.
- С 2016 года такой документ, как Свидетельство на право, **упразднено**, да и раньше оно имело лишь **информативный характер**, а не правоустанавливающий.

# Категории прав

- Проверяем **основание регистрации прав**: купля продажа, аренда согласно договора, соглашение о передаче прав, инвестиционный договор, договор дарения, наследования и т.д.
- По необходимости проверяем **межевое дело** (разбирали выше).
- При наличии ОКС с правом регистрации в нем, необходимо дополнительно запрашивать **справки формы 9** (о прописке) у управляющей компании или паспортного стола либо **домовую книгу** и **паспорт правообладателя** с отметками о снятии с регистрационного учёта.

# Категории прав

- В случае, если продавец намеренно скрыл наличие ОКС (старый дом), нужно **остерегаться** таких объектов, т.к. там может быть прописано 300 “спартанцев” с детьми, выписать которых потом будет достаточно проблематично даже через суд.
- В теории можно сделать запрос на проверку данного риска через МВД, но срок ответа - **порядка 30 дней**.
- Особенно тщательно нужно проверять **категирию** и **назначение** земли.

## Категории прав: пример

- При заверениях продавца, что на с/х земле можно строить особняк и аэродром, и что он вам поможет перевести землю в другое назначение или поменять ВРИ, стоит задаться вопросом: почему он это уже не сделал, потратив 2-10 тыс рублей, и не заработал на куске земли 100 млн руб вместо 1 млн?
- Исключением могут быть участки в черте населенных пунктов, и то через **довольно сложную** процедуру.

# Категории прав: пример

- В Краснодарском крае случаются ситуации, когда при всех корректно оформленных документах и зарегистрированных правах на квартиры по фактической судебной практике земля **не была предназначена** для высотной застройки.
- Дом будет **сносён** до разрешенной этажности, в случае, если экспертиза выдаст заключение о возможности дальнейшей эксплуатации данного здания.  
Или **сносён совсем**.
- Деньги покупателей потеряны, **никто их не вернёт** даже в случае страховки данного имущества.



# Категории прав: особые случаи

- По факту, возникающие споры решаются в суде, но в Российской судебной практике есть понятие “**откат судебных решений**”.  
В этом случае Вы вроде бы выиграли суд, но “по негласной команде сверху” (незаконно) или по решению Верховного Суда (законно) происходит отмена решений суда первой инстанции.
- Также существует процедура разработки **собственных ПЗЗ** под определенные виды участков, но она крайне длительна, сложна, ресурсоёмка и вызывает массу проблем у рядовых исполнителей всех уровней.

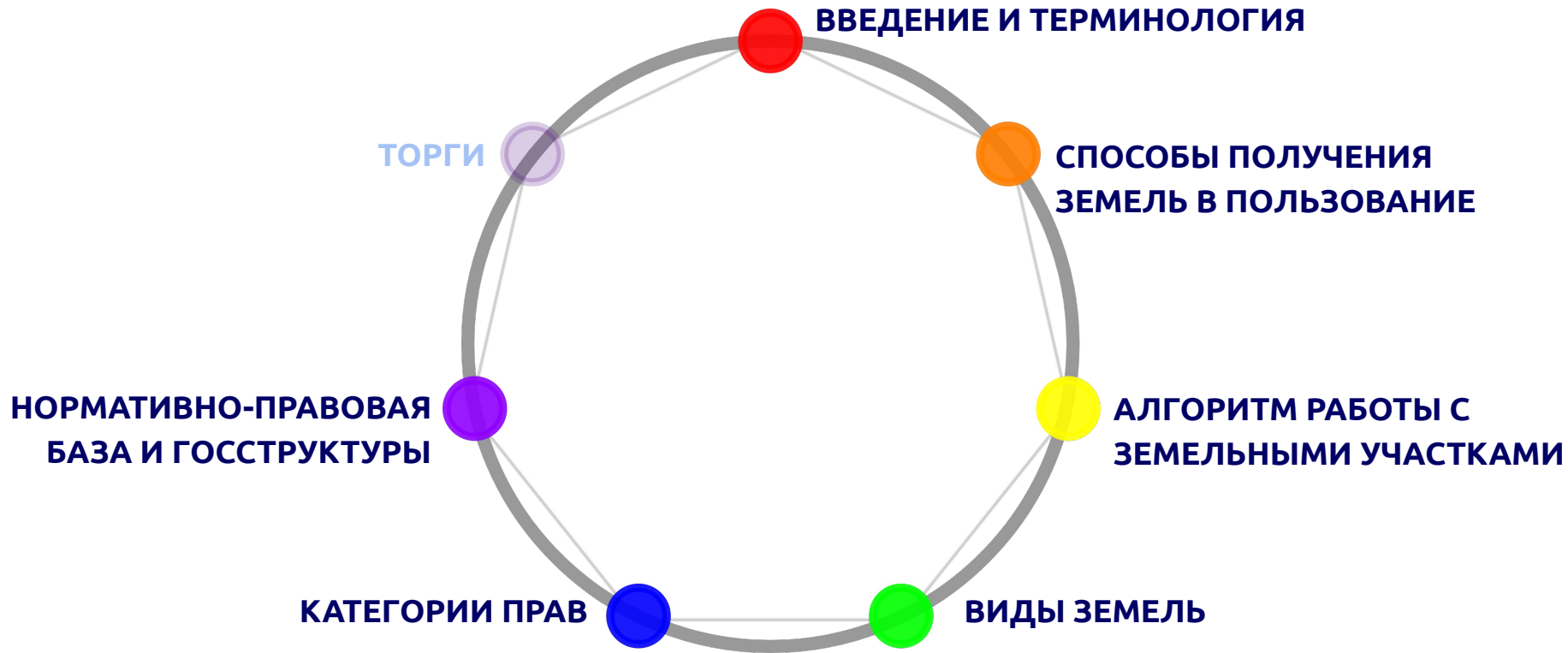


# Категории прав

- Часто на рынке недвижимости встречаются **поддельные документы** правообладателей, поэтому сделку по покупке лучше проводить через **банковскую ячейку**, что гарантирует сохранность ваших финансов до регистрации права.
- Главное - прописывать в договоре ситуацию, когда посередине сделки вдруг что-то поломалось, и **никогда** бездумно не использовать чужие формы договоров.

**Каждый договор перехода прав должен быть обязательно проработан Вами лично. ВСЕГДА.**

- Вариантом являются также **эскроу-счета** и спецсчета (**аккредитив**), где банк выступает гарантом безопасности сделки (Сбербанк).



# Нормативно-правовая база (отдельный курс)

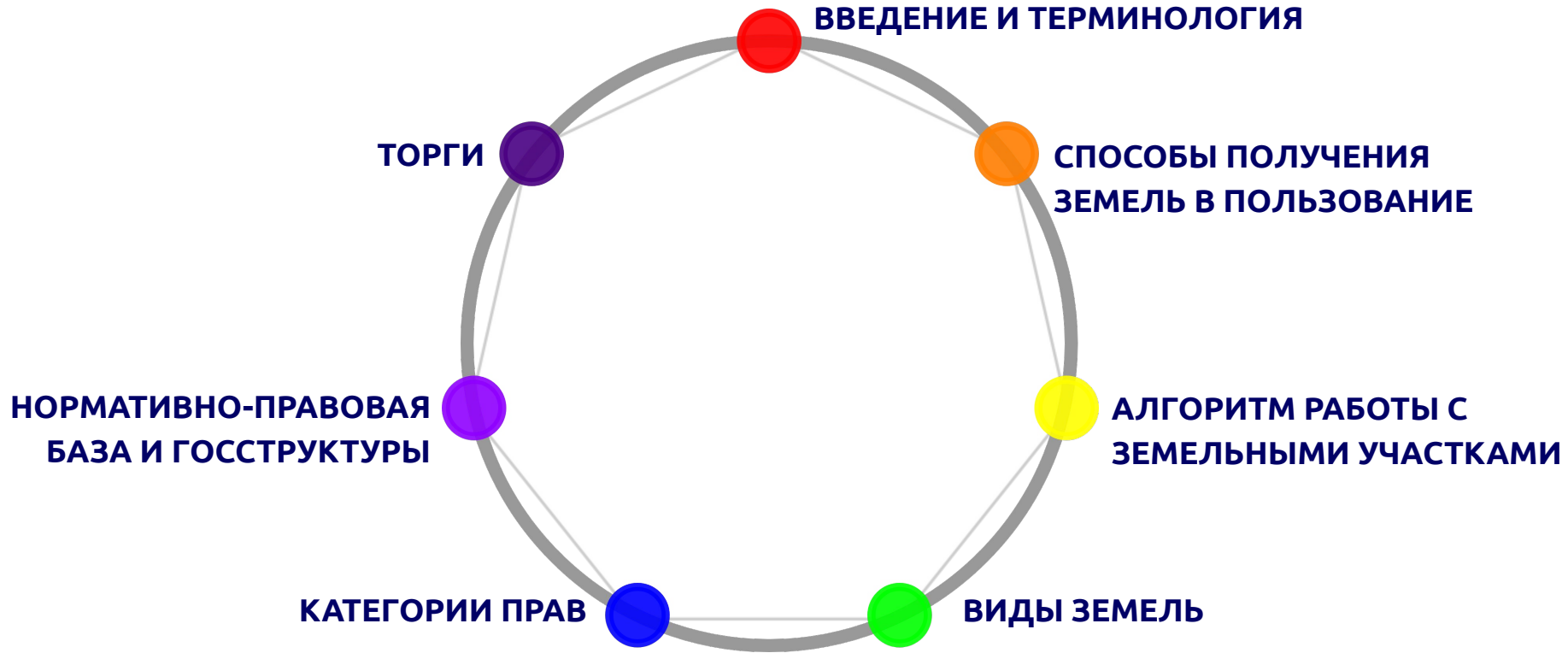
К сделкам по земельным участкам в РФ имеют отношение:

- Гражданский кодекс,
- Семейный кодекс и нормативные акты Органов опеки,
- Земельный кодекс и Градостроительный кодекс,
- Лесной кодекс (даже если леса рядом нет, например, если дорога к населенному пункту проходит через лесной массив),
- локальные нормативные правовые акты, СНиПы, приказы МЧС и т.д.

**Все** эти документы, без исключения, могут оказывать влияние на сделку, даже если рядом **нет** леса, МЧС, семьи, города и т.д.

# Взаимодействие с госструктурами

- Ключевым навыком является **нахождение и налаживание контакта** с конечными исполнителями в Администрациях и других гос. органах, с кадастровыми инженерами. Без постоянного плотного контакта мониторить исполнение дел и влиять на них **невозможно**.
- Ряд вопросов можно успешно решать с помощью онлайн-сервисов (если они есть - см. Ленобласть). Но в любом случае мониторить и контролировать нужно **конкретного исполнителя**, конкретного человека. Работает не структура, работает **конкретный человек**.
- Иногда онлайн-сервисы могут заметно **экономить бюджет и время**. Также при правильной работе с исполнителем можно по закону резко **сокращать сроки** подготовки документов.



# Участие в торгах

Участие в торгах требует ряда элементов или навыков подготовки.

- **Психологическая борьба** на этапе подачи заявок и на торгах.
- Нужно быть готовым к **сбору информации** о тех, кто подает заявки.

Сбор такой информации происходит **лично** при подаче своих заявлений на участие.

Также можно спросить информацию у **регистратора** (уточнить информацию по количеству участников).

- В случае налаженного хорошего позитивного контакта с регистратором данную информацию получить несложно.

# Участие в торгах

- Бывают случаи, когда Ваш порядковый регистрационный номер соответствует количеству заявителей на данный момент (Вы - последний).

Бывает же и применение единых систем номеров, где номер ни о чем не говорит.

- Поэтому иногда выгоднее подавать заявку на участие в торгах только за 1-2 дня до окончания регистрации, но проводить оплату **обязательно авансовым платежом за 3-5 рабочих дней** до окончания приёма таких платежей.

# Участие в торгах

- Прежде чем подавать заявку на торги, нужно **обязательно визуально ознакомиться** с объектом, изучить полностью всю документацию по конкретным лотам, а также знать рыночную стоимость и **процент выкупа земельного участка** от кадастровой стоимости (устанавливается Администрацией или муниципалитетом).
- Оптимально знать нормативно-правовую базу о проценте выкупа конкретного муниципалитета, т.к. в этом вопросе все очень индивидуально.



# Участие в торгах

Способы сбора информации (источники):

- через комитеты по управлению муниципальным или гос. имуществом,
- сайты Администраций и муниципалитетов,
- сайты аукционных площадок,
- сайт Службы Судебных Приставов и сайт залогового имущества,
- правовая информация по конкретному аукциону в местных СМИ или на сайте **torgi.gov.ru**, включая ТУ и сам договор получения права (в нём часто встречаются разные “подарки” типа комиссий, обременений, невозможности выкупа из аренды и т.д.),
- **обязательный визуальный осмотр** объекта на предмет соответствия.

# Участие в торгах

- Участие в торгах требует **уверенности в себе** и **четкого осознания своих целей**, возможностей и ограничений.
- Не стоит выходить на торги с непониманием хоть чего-либо или страхом. Торги требуют **хорошего знания предмета**.
- **Пример:**  
Выиграв торги за **миллион** рублей годовой арендной платы, Вы должны **знать**, что при грамотных и четких действиях данный участок Вы сможете получить в собственность за **300-500 тысяч** рублей.  
Поэтому не стоит бояться лотов, приближающихся к рыночной цене.

# Участие в торгах

- Нужно уметь делать ставки чаще, если Вы видите, что кто-то явно пытается забрать лот себе.

Своими ставками Вы должны разрывать его уверенность и показывать, что Вы готовы идти до конца, что Вы тоже владеете предметом на высоком уровне и обладаете необходимыми ресурсами.

- Если торги идут по банкротству, то за счет эффективных навыков общения можно получать от конкурсного управляющего больше информации, чем конкуренты.

## Участие в торгах

- Для поиска торгов существуют разные сервисы, которые анализируют множество площадок (до сотни). Все эти сервисы требуют ежегодной или ежемесячной оплаты, но можно и обойти все 97 площадок в ручном режиме, хотя это и трудоемко.
- Например, можно использовать систему **СБИС**.

# Участие в торгах

- Для определения максимальной цены участия в торгах нужно знать реальную рыночную цену объекта, сделать от неё **15% скидку** и т.о. получить **максимальную сумму** своего участия (порог отсечения).
- Эти 15% представляют собой **вилку торга** и обеспечивают минимальную цену продажи земельного участка после его выкупа, что дает возможность быстро продавать выкупленные объекты (“ниже рынка”) и получать приемлемый доход.
- При покупке объекта “для себя” данное правило необязательно.
- **Итоговая цена** участка при муниципальных торгах на повышение есть сумма от выигранного аукциона, процента выкупа земельного участка, затрат на оформление и строительства ОКС согласно СНиП.

# Вопросы





**Спасибо!**