



В настоящее время загородная недвижимость является одним из основных и активно развивающихся сегментов рынка. Активное развитие рынка загородной недвижимости вызвано такими объективными факторами как перенаселенность городов, плохая экология, отсутствие комфорта проживания и стремлением большинства горожан иметь свой отдельный загородный дом или коттедж с участком на природе. Рынок загородной недвижимости имеет свои как сильные, так и слабые стороны, которые влияют на его стоимость, а именно местность, индивидуальность проекта, транспортная доступность и многое другое.

Актуальность темы «Источники сбора данных о рынке купли-продажи загородной недвижимости заключается в выявлении актуальных и достоверных источников информации для принятия наиболее выгодного решения по купле-продаже загородной недвижимости. Рассматривая вопрос о загородной недвижимости нельзя не сказать о её стоимости. Она в основном складывается из трёх составляющих. Во-первых, из цены самого участка. Во-вторых, из цены на объект постройки, находящийся на нём. И в-третьих, из стоимости благоустройства и комфортности прилегающей территории.

По мнению адвоката Олега Сухова - «Покупка индивидуального жилого дома является сегодня далеко не тривиальной задачей. Важно не только знать, какими потребительскими свойствами должно обладать строение, но и понимать правовые основы сделки. Ведь можно приобрести отличный загородный дом, а потом выяснить, что он подлежит сносу как самострой. Поэтому прежде, чем заключать договор купли-продажи коттеджа, необходимо собрать информацию о продавце, а также о правовом статусе объекта». Я полностью согласна с мнением адвоката, поскольку в наше время происходит большое количество мошеннических сделок, следовательно, необходимо владеть всей необходимой информацией об объекте недвижимости, чтобы обезопасить себя. Также владение собранными данными о рынке позволит выгодно приобрести загородную недвижимость.

Приобретение загородного дома с участком - задача, требующая системного подхода.

Этап первый. Потенциальный покупатель загородной недвижимости, прежде всего, должен ясно представлять свою цель. Другими словами, нужно решить,

какой дом в Подмоскowie ему необходим и достаточен, на каком расстоянии от МКАД и в каком направлении от столицы.

Если запланирована покупка жилья для постоянного проживания, а дела бизнеса требуют ежедневного присутствия в Москве, то стоит рассматривать загородную недвижимость, расположенную не далее 30 км от кольцевой дороги. Направление выбирают исходя из соображений удобства проезда к месту работы или к городской квартире.

Если же нужен дом для воскресного отдыха и сезонного проживания семьи, следует обратить внимание на более удаленные районы, в которых найдется множество живописных уголков, лесов, водоемов и даже специально организованные рыболовные зоны и охотничьи угодья.

Кроме того, необходимо решить, участок какой площади было бы желательно иметь. Конечно, теоретически 50 и более соток выглядят привлекательно, но каждая лишняя сотка - это дополнительные расходы. И не всегда можно купить земли столько, сколько хочется. Для жизни на природе в собственном доме большинство россиян предпочитают иметь надел не более 25 соток. В структуре спроса первое место занимают участки площадью от 13 до 20 соток (около 50 %), второе - менее 12 соток (около 30 %), третье по популярности место - от 20 до 30 соток (10 %), затем - от 50 до 100 соток (около 8 %).

Этап второй - сбор информации. На данном этапе определяют ориентировочную стоимость желаемого дома и сопоставляют реальную картину со своими возможностями. Прежде всего, это стоимость самой земли, определяемая направлением и расстоянием от МКАД. Так, в пределах 30 км от кольцевой дороги наиболее дорогими являются участки на Рублево-Успенском (в среднем от 20 до 50 тыс. долл. за сотку, но бывают и 100 тыс. долл. за сотку) и Новорижском шоссе (от 10 до 35 тыс. долл. за сотку). Далее следуют Минское (от 15 до 47 тыс. долл. за сотку), Киевское, Калужское шоссе (от 6 до 20 тыс. долл.) и все больше пользующееся популярностью Дмитровское направление (от 3 до 30 тыс. долл. за сотку).

Что касается влияния на цену расстояния от Москвы, то, например, в 10 км от МКАД по модному ныне Дмитровскому шоссе земельные наделы стоят 8-12 тыс. долл. за сотку, до 25-го км - 4 - 8 тыс., а на удалении 30 - 50 км - 1,5 - 3 тыс. долл. Цена сотки земли у водохранилищ в коттеджном поселке со всеми коммуникациями, охраной и инфраструктурой достигает здесь и 30 тыс. долл.

Этап третий - осмотр выбранного объекта недвижимости. Загородное жилье лучше смотреть с наступлением весны. Тающий снег и грунтовые воды сразу покажут, не затоплен ли в доме подвал и достаточна ли гидроизоляция фундамента. Стоит также обратить внимание на трещины в фундаменте и рабочее состояние всех коммуникаций. Весной более очевидно состояние дорог и самого поселка. Если коммуникации отсутствуют, то необходимо проверить слова продавца об их стоимости и сроках подведения. Возникает необходимость в изучении документов, на основании которых продавцу принадлежат земля и постройка. Речь идет о свидетельстве, о государственной регистрации права собственности на землю и свидетельстве о государственной регистрации права собственности на строение, разрешении на строительство и акте о введении дома в эксплуатацию. Обязательно следует обратить внимание на то, соответствует ли площадь участка, оформленного в собственность по документам, размеру надела, предъявляемого покупателю, и проверить, не пытаются ли продать землю, являющуюся, по сути, самозахватом. Также нужно убедиться в отсутствии межевых споров с соседями.

Из всего выше сказанного можно выделить следующие источники информации:

1. Специализированные справочники и программные комплексы;
2. Информация специалистов рынка недвижимости – риэлторов, строителей, консультантов, компаний по управлению недвижимостью;
3. Профессиональное сотрудничество, участие в выставках, конференциях, семинарах;
4. Интервью с собственником и управляющим объекта.

В разрезе внутренней информации можно выделить также несколько блоков: юридический, экономический, физический.

В юридический блок входят правоустанавливающие документы на земельный участок и строения, договоры аренды и др.; в экономический – сведения о доходах и расходах, связанных с объектом оценки; в физический – размеры, конструктивные особенности и материалы, год постройки и наличие ремонтов, топография и состояние участка, тип застройки и окружение, экология.

Особое внимание следует уделить проверке полноты и достоверности собранной информации.

Сбор исходной информации включает сбор документов, устанавливающих количественные, качественные и правовые характеристики объекта, осмотр объекта и сбор внешней информации. Для этого нужны следующие документы, а это:

1. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы по объекту недвижимости (договор купли-продажи, свидетельство на право собственности);
2. Документы по земельному участку (договор аренды, свидетельство на право собственности, кадастровый план, план границ, кадастровая справка);
3. Документы по инвестиционной деятельности (инвестиционный контракт с дополнительными соглашениями, распоряжение о вовлечении объекта в инвестиционную деятельность).

Все эти документы можно получить через росреестр. Росреестр - это главный источник информации об объекте и его собственниках. Выписка из Росреестра является главным и надёжным источником информации о статусе загородной недвижимости.

Подводя итоги в заключение, можно сделать выводы, что сегодня невозможно абсолютно безопасно приобрести загородную недвижимость. Конечно, выписка из Росреестра снижает риски сделки, но даже она не делает её простой и прозрачной. Существуют многочисленные нюансы, о которых продавец может и не догадываться. Следовательно, при покупке загородной недвижимости необходимо консультироваться у профессиональных специалистов, которые оценят все возможные риски и помогут совершить правильный выбор.

Список использованной литературы:

1. Косорукова И. В. Оценка стоимости имущества: учебник. Издательство: Университет Университет, 2017.
2. Ершов А.В. Автоматизация сбора данных об объектах недвижимости: контроль достоверности и информационное обеспечение кадастровой оценки. // Вестник СГУГИТ(сибирского государственного университета геосистем и технологий) . Том: 23, № 3, 2018. - 163-177 с. [Электронный ресурс]. Справочно-информационная система «Электронная научная библиотека». Режим доступа: <https://elibrary.ru>.
3. Черкесов В.Н., Малиджи Б. Сбор данных по объектам недвижимости из сетевых ресурсов. // XXII Региональная конференция молодых ученых волгоградской

области. 2017. – 212-213 с. [Электронный ресурс]. Справочно-информационная система «Электронная научная библиотека». Режим доступа: <https://elibrary.ru>.

4. Сухов Олег. Как безопасно купить загородную недвижимость. 2018. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.irn.ru/articles/40241.html>.

5. Распространенные ошибки при заключении сделок с загородной недвижимостью. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.rmnt.ru/story/realty/rasprostranennye-oshibki-pri-zakljuchenii-sdelok-s-zagorodnoy-nedvizhi.321504/>