

12+

Как Андрей чуть не купил 50

проблем



участков

*Как проверить земельный участок
перед покупкой: 50 рисков, из-за
которых люди теряют деньги*

Дмитрий и Анастасия Гузовы



Дмитрий Гузов

**Как Андрей чуть не купил
50 участков (проблем). Как
проверить земельный участок
перед покупкой: 50 рисков из-
за которых люди теряют деньги**

«Издательские решения»

Гузов Д.

Как Андрей чуть не купил 50 участков (проблем). Как проверить земельный участок перед покупкой: 50 рисков из-за которых люди теряют деньги / Д. Гузов — «Издательские решения»,

Андрей мечтал о доме у моря — и чуть не купил вместе с участком арест, сервитут и спор о границах. Эта книга — история семьи, которая переехала из Петербурга к морю и на своём опыте прошла все способы покупки земли: от частных продавцов до банкротных торгов. 50 историй — по одной на каждый риск, из-за которого теряют деньги. Практическое пособие: к книге прилагаются чек-лист на 50 пунктов, рабочая тетрадь и алгоритм сделки. Читайте, прежде чем влюбляться в объявление.

Содержание

Пролог. Мечта о доме у моря	6
Глава 1. Где искать участок мечты?	9
Глава 2. Смотреть участок нужно ногами	25
Конец ознакомительного фрагмента.	33

Как Андрей чуть не купил 50 участков (проблем) Как проверить земельный участок перед покупкой: 50 рисков из- за которых люди теряют деньги

**Дмитрий Гузов
Анастасия Гузова**

© Дмитрий Гузов, 2026

© Анастасия Гузова, 2026

ISBN 978-5-0070-6867-3

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

Как Андрей чуть не купил 50 участков проблем

Важная информация

Эта книга является художественно-образовательным изданием. Описанные в ней истории, персонажи, диалоги и ситуации являются вымышленными либо собирательными — они созданы для иллюстрации типовых рисков, которые возникают при покупке земельных участков. Любые совпадения с реальными людьми, адресами, объектами недвижимости, сделками, клиентами или иными обстоятельствами случайны и не имеют цели указать на конкретное лицо, объект или ситуацию.

Книга не является индивидуальной юридической консультацией, юридическим заключением, кадастровым заключением, финансовой, налоговой или инвестиционной рекомендацией, а также гарантией безопасности сделки. Каждая сделка с недвижимостью требует отдельной проверки документов, фактических обстоятельств и действующего законодательства на дату принятия решения.

Законодательство, административные регламенты, судебная практика, формы документов и цифровые сервисы меняются. Перед использованием любого совета, алгоритма, шаблона или перечня документов из этой книги необходимо проверять их актуальность с учётом региона, категории земли, вида разрешённого использования и конкретных обстоятельств сделки.

Названия государственных систем, сервисов, сайтов и программных продуктов приводятся исключительно в информационных целях. Авторы не аффилированы с Авито, Росреестром, НСПД, ФССП, ФНС, Госуслугами, Яндексом, Google, электронными торговыми площадками и иными упомянутыми сервисами.

Иллюстрации в книге являются художественными изображениями и не предназначены для воспроизведения внешности конкретных лиц, официальных картографических материалов или интерфейсов сервисов.

Правовая информация актуализирована авторами по состоянию на июль 2026 года.

Пролог. Мечта о доме у моря

Если бы три года назад мне сказали, что я стану человеком, который умеет на слух отличить сервитут от арестованного участка, я бы рассмеялся прямо в лицо такому человеку. А потом, наверное, спросил бы, что такое сервитут.

Но обо всём по порядку.

Жили мы в Петербурге, на Савушкина — хорошо жили, как все: ипотека, пробки, и небо такого специфического оттенка серого, который дизайнеры интерьеров стесняются называть прямо, а зовут «холодный нюд».

Работал я на Чёрной речке — по карте это было несколько километров от дома, рукой подать. По факту утром дорога занимала час, а вечером — все полтора, хотя маршрут был ровно тот же самый. Я как-то прикинул: за полтора часа можно долететь почти до Москвы. Просто не в питерский час пик.

Осенью, в сентябре, мы переехали в новый офис — и мне, по случайному распределению мест, достался стол у окна. Лучшее место в зале, как мне тогда казалось: панорамный вид на Чёрную речку, светлый угол, всё как полагается.

Шли недели, месяцы. А потом, в один день — кажется, это было в марте или апреле — я вдруг не смог нормально работать: солнце било прямо в экран, слепило так, что приходилось щуриться и сдвигать монитор в сторону.

И только тогда, отмахиваясь от этого солнца, я вдруг понял: а ведь за все эти месяцы — с сентября по март — этого солнца тут просто не было. По крайней мере, в рабочие дни, в рабочие часы. Полгода я сидел за «лучшим местом с панорамным видом» — и панорамный вид всё это время состоял из одного и того же ровного серого света, в котором невозможно было отличить девять утра от четырёх вечера.

Полгода в году темнело в четыре, а светало никогда.

Моя жена Марина в один из таких вечеров посмотрела в окно, на котором уже третий час безуспешно боролись со снегом дворники соседской машины, и сказала фразу, которая, как я сейчас понимаю, изменила следующие два года нашей жизни:

— Слушай. А давай к морю?

Я, как человек ответственный, сразу уточнил детали плана.

— В смысле — в отпуск?

— В смысле — жить.

Дочь Соня, которой на тот момент было пять и которая в целом поддерживает любые инициативы, связанные со словом «море», немедленно проголосовала «за» и закрепила результат тем, что начала собирать чемодан. Прямо туда полетели любимое летнее платье с ракушками, плюшевый осьминог и, почему-то, дуршлаг.

Демократия победила два к одному. Решение было принято за вечер.

Тогда я ещё не знал, что слова «купить участок» звучат невинно примерно как «да там делов на пять минут» — то есть звучат они так ровно до тех пор, пока ты не произнёс их вслух кому-то, кто в этом разбирается.

Я не разбирался. Совсем.

Зато я умел искать. У меня был ноутбук, вкладка Авито в одном окне и вкладка с картой в другом, и я был полон энтузиазма человека, который уверен: ну сколько там может быть подвохов в покупке земли? Земля — это же просто земля. Она лежит. Куда она убежит.

Спойлер: убежать может многое. Площадь. Дорога к участку. Электричество, которое «уже подведено». Сосед, который на фото был лесом, а в реальности — пилорамой.

Но я забегаю вперёд.

В тот вечер я просто открыл ноутбук, поставил себе мысленную галочку «найти участок мечты — задача на выходные» и испытал то самое восхитительное чувство, которое испытывает каждый человек перед тем, как совершить свою первую большую ошибку: чувство, что всё под контролем.

Мысль главы: покупка участка — это не покупка земли. Это покупка будущего образа жизни. Просто иногда вместе с образом жизни в комплекте идут такие детали, о которых на красивых фотографиях не пишут.



Глава 1. Где искать участок мечты?

Сцена 1. Риск №1

Переезд занял три недели, два чемодана, один скандал из-за того, сколько вещей вообще нужно человеку для жизни у моря (спойлер: меньше, чем у нас было), и одну истерику Сони в аэропорту по поводу плюшевого осьминога, которого почти забыли в Питере.

Сняли квартиру на окраине Анапы — светлую, с видом на стройку соседнего дома, которая, как нас уверили, «скоро закончится». Эта стройка, забегаая вперёд, не закончилась ни через год, ни, подозреваю, сейчас.

Первую неделю мы просто гуляли, ели чебуреки и говорили друг другу «представляешь, мы теперь здесь живём» с интонацией людей, которые сами себе не до конца верят. А потом начались будни. И будни начались с открытой вкладки Авито.

Я подошёл к задаче системно — как и подобает человеку, который десять лет работал с таблицами. Создал фильтр: участок, ИЖС, до моря не больше получаса, бюджет — вот такой. Нажал «применить». И тут произошло первое чудо.

Среди результатов выскочило объявление, которое выбивалось из общего ряда так заметно, будто кто-то по ошибке поставил его на распродажу. Шесть соток, асфальт рядом, газ «по границе», цена — процентов на тридцать ниже всего, что я видел вокруг.

— Марина, — сказал я тем особым голосом, которым люди обычно сообщают о выигрыше в лотерею, — кажется, я нашёл.

Марина подошла, посмотрела на экран, потом на меня, потом снова на экран.

— А почему так дёшево?

— Ну... повезло? — предположил я с энтузиазмом первооткрывателя.

— Андрей, — сказала она тоном, которым обычно разговаривают с детьми и кошками, собирающимися спрыгнуть со шкафа, — земля — это не кроссовки на распродаже. Если что-то стоит на треть дешевле соседних участков, значит, кто-то уже знает то, чего пока не знаешь ты.

Я мысленно отмахнулся от этой реплики — ну сколько можно быть таким подозрительным человеком, в самом-то деле — и позвонил по номеру в объявлении.

Так в нашей жизни появился Костя.

Костя оказался бодрым молодым человеком с голосом ведущего утреннего радио и манерой говорить «отличный вопрос!» в ответ почти на любой вопрос, включая «сколько сейчас времени».

— Участок шикарный, — сказал он, едва мы подъехали. — Вид свободный, соседей пока нет вообще, тишина, природа...

Тишина и природа были, это правда. Соседей не было — тоже правда. Не было, собственно, почти ничего: поле, кусты и где-то далеко горизонт.

— А почему так дешево? — спросил я, вспомнив про Маринину реплику и решив, что один умный вопрос за визит мне точно положен.

— О, отличный вопрос! — обрадовался Костя. — Собственник срочно продаёт, переезжает, торопится. Классика — кто первый, тот и в выигрыше.

Звучало логично. Звучало настолько логично, что я уже начал прикидывать, куда поставим качели.

И вот тут, пока я мысленно расставлял качели, случилась маленькая деталь, на которую я тогда не обратил внимания, а зря.

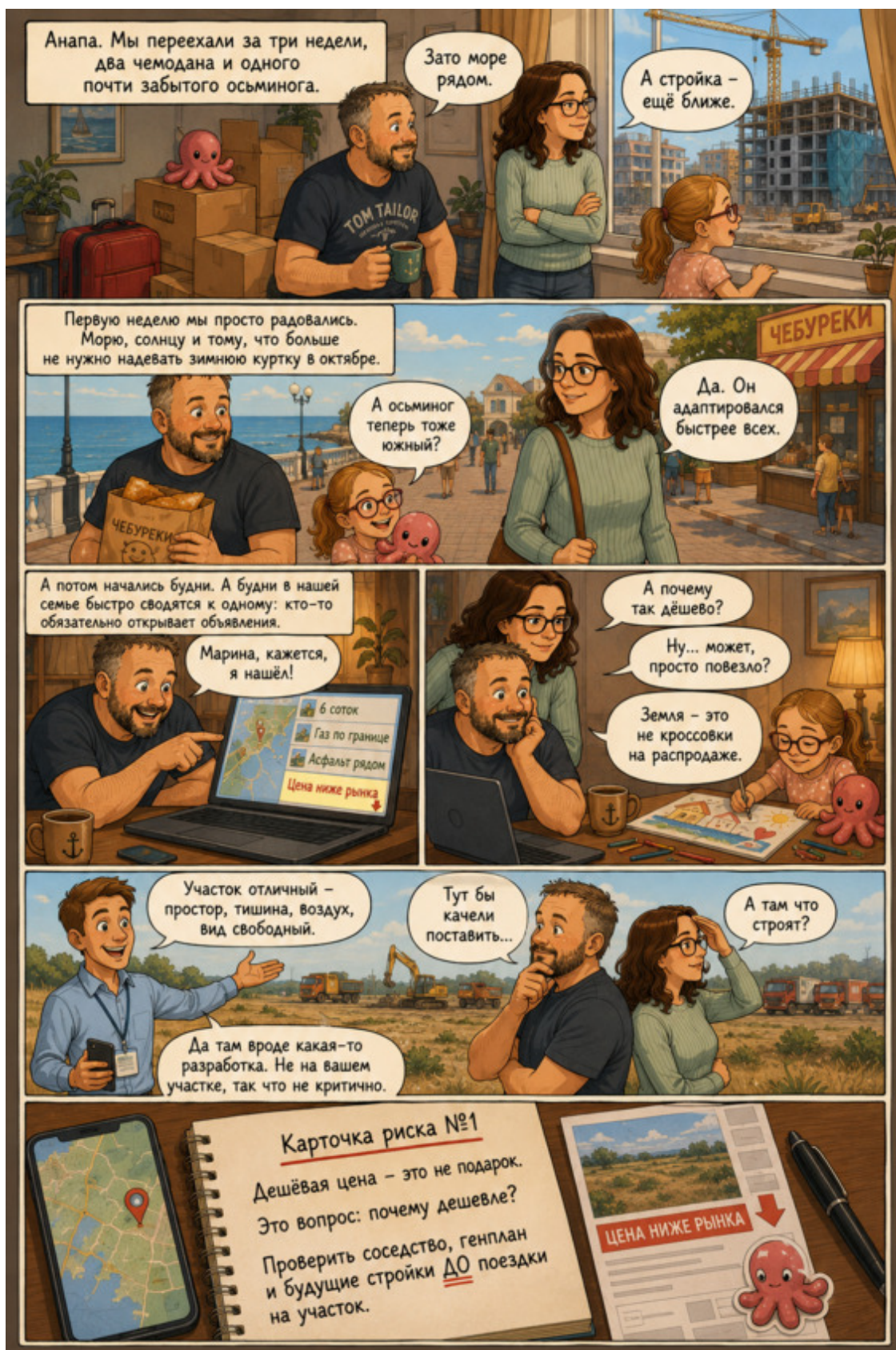
Метрах в трёхстах от участка, за полем, стояла техника. Не строительная — что-то побольше. Несколько грузовиков, экскаватор, какие-то вагончики-бытовки.

— А там что строят? — спросила Марина, кивнув в ту сторону.

— А, это? — Костя на секунду сделал паузу, будто впервые заметил технику, хотя она была размером с пятиэтажку. — Да там вроде... разработка какая-то. Не суть важно, это не на вашем участке.

«Не на вашем участке» — фраза, которая прекрасно успокаивает в моменте и прекрасно не успокаивает, если вспомнить о ней через полгода.

Мы тогда не вспомнили. Мы поехали домой обсуждать качели.



Сцена 2. Риск №1, продолжение

Дома вечером я разложил перед Мариной распечатанные «характеристики» участка — карту, скрин объявления и фотографию, на которой поле выглядело особенно поэтично, в золотистых лучах закатного солнца, прямо как в рекламе ипотеки.

— Ну как? — спросил я с видом человека, который уже мысленно подключил электричество.

Марина долго смотрела на фотографию. Потом — на карту. Потом залезла в телефон и начала что-то листать с сосредоточенностью человека, который точно знает, что ищет, но пока не говорит, что именно.

— А что там за техника была? — спросила она, не поднимая глаз. — На фото её не видно, а вживую — стоит прям в кадре, если чуть отвернуть камеру.

— Костя сказал, не на нашем участке. Какая-то разработка.

— «Разработка», — повторила Марина с интонацией, с которой обычно произносят слово «нормально» в ответ на вопрос «как дела».

Она отложила телефон и взяла свой собственный — открыла что-то методично, со словами «так, значит, генплан».

— Генплан — это документ территориального планирования муниципалитета, — пояснила она, явно вспоминая что-то прочитанное заранее. — Там показано не то, что ЕСТЬ сейчас, а то, что ПЛАНИРУЕТСЯ — дороги, застройка, промзоны, карьеры. Искать его можно тремя способами.

— Первый — сайт администрации муниципалитета, раздел «Градостроительство». Документ там быть ОБЯЗАН по закону, но найти его бывает целым квестом — может лежать без названия, в виде PDF на сто страниц, среди протоколов заседаний за прошлый год.

— Второй — ФГИС ТП, fgistp.economy.gov.ru. Это федеральная система, куда муниципалитеты должны загружать свои генпланы и ПЗЗ. Удобнее, чем сайт администрации — есть поиск по карте и по названию муниципального образования — но не все загружают вовремя, иногда там старые версии.

— Третий — у некоторых регионов есть своя ГИСОГД (информационная система обеспечения градостроительной деятельности) — что-то вроде местной карты со слоями. Не везде есть, но если есть — обычно удобнее всего.

Она открыла ФГИС ТП, нашла наш муниципалитет, и через пару минут — карту с цветными зонами. Минуты три молча тыкала пальцем в экран, увеличивая один и тот же участок земли за полем.

— Вот, смотри, — она протянула мне телефон. — Видишь эту жёлтую заштрихованную зону? Подпись читай.

Я прочитал. Дважды. На случай, если в первый раз показалось.

«Карьер по добыче нерудных материалов (проектируемый)».

— Это... в трёхстах метрах от нашего участка, — сказал я медленно, как будто скорость произношения могла как-то изменить факт.

— От «нашего» участка, — поправила Марина. — Который мы пока не купили. Слава богу.

Я представил себе следующие десять лет: дом, терраса, вид на закат — и где-то рядом методично работающая техника, пыль, грузовики, и вот это самое «проектируемый», которое в реальности означает «уже решено, просто бумаги пока оформляют».

— Но Костя же сказал...

— Костя, — мягко сказала Марина, — продаёт недвижимость. А не живёт рядом с карьером.

На следующий день я всё-таки позвонил Косте — не чтобы устроить разборки, а чтобы понять, я вообще что-то неправильно прочитал или нет.

— А, карьер? — переспросил Костя голосом человека, которого спросили о погоде. — Ну да, что-то такое планируют, я слышал. Но это пока не точно! Сроки могут сдвинуться, знаете, как у нас бывает. А цена-то какая, а? Так выгодно больше не найдёте, я вам как человек, который двадцать лет двигает недвижимое, говорю!

«Двигать недвижимое» — как я позже узнал, было его любимым выражением. Произносилось оно с такой гордостью, будто речь шла о состязаниях по тяжёлой атлетике.

Вечером Марина достала блокнот — обычный, в клеточку, который до этого момента использовался для списков покупок — и на первой странице написала:

№1. Если цена сильно ниже рынка — ищи причину ДО просмотра, а не после. Проверить генплан и зоны планируемого строительства рядом с участком.

Карточка риска: Что случилось — участок на треть дешевле соседних, а в 300 м строился карьер, о котором не предупредили. Почему опасно — рядом с домом появятся пыль, шум и грузовики, а сам участок обесценится. Что проверить — генплан и зоны планируемого строительства (сайт администрации, ФГИС ТП, ГИСОГД региона). Цена ошибки — стоимость участка, непригодного для комфортной жизни, плюс время на новый поиск.

— Это что? — спросил я.

— Это, — сказала она, не отрываясь от блокнота, — чтобы ты второй раз не наступил на то же самое. У тебя ведь, я подозреваю, это не последний «отличный вопрос», который ты задашь.

Она оказалась права. Но об этом — дальше.

Мысль главы: дешёвая цена — это не подарок судьбы. Это вопрос без ответа, который кто-то уже задал до тебя — и, скорее всего, нашёл этот ответ раньше, чем выставил объявление.



Сцена 3. Риск №2

После истории с карьером я решил подойти к делу научно. То есть — составил список критериев на бумаге, как взрослый человек. В списке было: «море видно или близко»,

«асфальт», «газ», «соседи нормальные», и отдельным пунктом, крупными буквами — «НЕ РЯДОМ С КАРЬЕРОМ».

С таким списком я, разумеется, был неуязвим.

Костя, узнав о моих новых стандартах, не растерялся ни на секунду.

— О, у меня для вас кое-что есть! — сказал он голосом человека, который только что вспомнил о подарке ко дню рождения. — Участок — загляденье просто. Видовой, со своим лесом прямо на территории. Представьте: гамак между деревьями, шашлыки, дочка бежит между сосен...

Дочка бежит между сосен — это был аргумент, который пробивал любую мою оборону мгновенно. Я представил Соню, бегающую между сосен. Я представил себя в гамаке. Я, кажется, даже представил запах хвои, хотя смотрел всего лишь на фотографию на экране телефона.

На фотографии действительно был лес. Густой, зелёный, с подлеском, с прямо-таки открыточными лучами солнца, пробивающимися сквозь кроны — ровно как на нашем фото из объявления-карьера, что должно было меня насторожить ещё на этапе «открыточные лучи солнца», но не насторожило.

— Едем смотреть, — сказал я, и в голосе моём звучала уверенность человека, который уже выучил один урок и теперь точно не наступит на грабли.

На грабли я, к слову, тоже не наступил. Потому что граблей было не видно — они были где-то там, в трёх метрах от входа на участок, под слоем сухой травы высотой по колено.

Участок выглядел... иначе. Скажем так: если на фотографии был лес, то по факту это было то, что лес оставляет после себя, когда решает переехать в более перспективный район. Несколько чахлах сосёнок, заросли какого-то колючего кустарника, который немедленно вцепился мне в штанину, как будто давно ждал гостей, и трава, в которой Соня — наша Соня, которая бежала бы между сосен — скрылась бы целиком, как в джунглях, если бы мы её туда отпустили. Мы не отпустили.

— А лес? — спросил я, оборачиваясь к Косте с интонацией человека, у которого только что украли гамак.

— Так вот он, лес! — Костя обвёл рукой пейзаж с гордостью экскурсовода. — Вот сосны, вот подлесок, всё как на фото!

Технически он был прав. Сосны на фото были. Сосны в реальности тоже были. Просто на фото их было снято так, что три чахлах деревца на дальнем плане выглядели как кадр из рекламы скандинавского туризма, а в жизни — как три чахлах деревца, к которым нужно было ещё пробраться через бурьян.

Марина в это время молча обходила участок по периметру — насколько позволял бурьян — и фотографировала. Не для риэлторского альбома. Для себя.

В какой-то момент она остановилась, достала телефон и открыла приложение — одно из тех, что показывают границы участков по кадастровой карте прямо на экране, поверх обычной карты с твоим текущим положением.

— Андрей, иди сюда, — позвала она, и в голосе было что-то новое.

На экране — синяя точка, обозначающая нас, и рядом — контур участка с подписанным кадастровым номером. Синяя точка стояла не ВНУТРИ контура. Она была рядом, метрах в пяти-семи от границы.

— Подожди, — я посмотрел на экран, потом на чахлах сосны перед нами, потом снова на экран. — То есть этот «лес», который нам показывали — он не на нашем участке?

— Получается, нет, — Марина прошла несколько шагов в сторону, не отрывая взгляда от телефона, пока точка не оказалась внутри контура. — Вот тут — наш участок. А сосны — там, — она махнула рукой назад, — это уже соседняя территория, кажется, вообще неразграниченная муниципальная земля.

— То есть Костя показал нам не только «лес под правильным углом». Он показал нам ЧУЖОЙ лес.

— GPS у телефона — с погрешностью метра в три-пять, точную границу так не найдёшь, это не замена межеванию, — уточнила Марина. — Но чтобы понять «мы вообще сейчас где стоим, на своём участке или уже на соседнем» — более чем достаточно. Особенно если заборов и колышков нет, как здесь.

— Кстати, — Марина убирала телефон, — на будущее: часть таких историй можно отловить ещё ДО поездки. Спутниковые снимки на Яндекс- или Гугл-картах — посмотреть, что на участке сейчас. А в Google Earth есть история снимков за разные годы — можно посмотреть, что там было раньше: вдруг там была ферма, склад, а то и что похуже. Плюс панорамы улиц, где они есть — иногда можно «проехать» по дороге к участку прямо с дивана.

— То есть в следующий раз — сначала виртуальная экскурсия, потом реальная?

— Сначала виртуальная — чтобы реальная не была единственным способом узнать правду.

— Слушай, — сказала она, вернувшись, — а ты заметил, что на фото в объявлении ракурс снят откуда-то снизу? Как будто человек лежал на земле и снимал вверх, в небо через ветки.

— И что?

— А то, что если снимать вверх через три чахлах сосны на фоне неба, любое место будет похоже на тайгу. Это не лес. Это фотография под правильным углом.

Я посмотрел на телефон, потом на бурьян перед собой, потом снова на телефон. Угол действительно был... творческий. Где-то даже талантливый.

— Костя, — сказал я, стараясь звучать строго, но получилось скорее устало, — а можно сразу видео с участка, а не фото? Снятое стоя, в полный рост?

— Отличный вопрос! — мгновенно отреагировал Костя. — Подготовим, без проблем! Знаете, я двадцать лет двигаю недвижимое, и я вам так скажу: фотографии — это, конечно, фотографии, а живём-то мы в реальности!

Это была на удивление честная фраза для человека, который десять минут назад продавал мне гамак среди сосен, которых не существовало.

Вечером Марина открыла блокнот на второй странице.

№2. Фото в объявлении — это искусство, а не документ. Просить видео в полный рост, при дневном свете, без художественных ракурсов «снизу через ветки». Ехать смотреть самим. ПЕРЕД поездкой — проверить участок удалённо: спутниковые снимки (Яндекс/Google Карты) для текущего вида сверху; история снимков в Google Earth — что было на этом месте раньше; панорамы улиц, где доступны. НА МЕСТЕ — если нет забора или колышков, использовать приложение с кадастровой картой и GPS (например, Kadastr RU и аналоги), чтобы понять, где проходит граница участка относительно того, где вы физически стоите. Точность GPS — несколько метров, не для межевания, но достаточно, чтобы не восхищаться чужим лесом.

Карточка риска: Что случилось — на фото участок выглядел сосновым лесом, на деле — бурьян с тремя чахлыми деревцами, снятыми «вверх через ветки». Почему опасно — интерес к участку формируется по картинке, которая может не иметь отношения к реальности. Что проверить — спутниковые снимки и их историю, панорамы улиц, саму местность лично; при отсутствии забора — границы через GPS-приложение. Цена ошибки — потраченное время на явно неподходящие варианты.

— Кстати, — добавила она, не отрываясь от записи, — а та трава, в которой потерялся бы наш ребёнок... это ведь тоже отдельная история, да? Про осмотр участка?

— Это уже следующая глава, — сказал я.

Она оказалась права. Но об этом — позже.

Мысль главы: фотография может показать дерево. Она не может показать бурьян, в котором это дерево стоит. Если хочется верить картинке — сначала спроси, под каким углом её сделали.



Сцена 4. Риск №3

К тому моменту я уже начал воспринимать Костю не просто как риэлтора, а как часть местного ландшафта — вроде моря или чебуречных. Он звонил по средам с вопросом «как настрой?», присылал голосовые на полторы минуты по поводу участков, которые «вот прям ваше», и однажды совершенно искренне поздравил нас с днём пожарной охраны, потому что «ну праздник же, чё».

По дороге на очередной осмотр — кажется, это был уже шестой или седьмой участок — Костя, как обычно, говорил. Костя умел говорить обо всём: о погоде, о ценах на бензин, о том, что раньше тут была сплошная степь, а теперь вот понаехали, о новом сериале, который он «ещё не смотрел, но все хвалят». В какой-то момент разговор как-то незаметно докатился до его собственной жизни.

— У меня двое, — сказал он, не отрываясь от руля. — Сын и дочка. Старшему семь, представляете, в школу уже скоро. А я ему говорю: учись, сынок, потом сам себе хозяин будешь, как папа.

— А вы давно сами себе хозяин? — спросила Марина с заднего сиденья тем нейтральным тоном, которым обычно задают вопросы, ответы на которые её на самом деле очень интересуют.

— Да я как бы... — Костя на секунду задумался, подбирая формулировку, — ...свободный художник. Сделаю пару сделок — и можно немного отдохнуть, с детьми побыть, съездить куда-нибудь. А как отдохнул — снова за дело. Гибкий график, понимаете? Не как у вас, у айтишников, — с девяти до шести, как роботы.

Я хотел сказать, что у айтишников вообще-то тоже бывает гибкий график, но решил не отвлекаться от главного.

— А сейчас вы, получается, в режиме «за дело»? — уточнила Марина.

— Сейчас — да! — с энтузиазмом подтвердил Костя. — Прям в активной фазе. Двигаю недвижимое, как говорится!

Это было четвёртое или пятое «двигаю недвижимое» за день, и я начал замечать, что фраза эта появляется в разговоре в строго определённые моменты: когда нужно либо завершить тему, либо придать своим словам солидности, либо просто заполнить паузу, в которую могли бы прокрасться неудобные вопросы.

Один такой неудобный вопрос мы как раз и собирались задать — про участок, который смотрели прошлый раз, тот самый, «с лесом».

— А вот вы говорили, газ туда скоро подведут, — напомнил я. — Скоро — это когда примерно?

— Ну вот прям скоро! — Костя сделал жест рукой, который означал что-то вроде «вот-вот, буквально». — Там уже трубу тянут, я слышал, по соседней улице.

— А есть какие-то документы? Сроки, программа газификации, что-то такое?

— Документы — это да, это к газовикам, — легко согласился Костя. — Но вы по соседям спросите, люди же не просто так говорят, значит, что-то такое витает.

«Витает» — отличное слово. Я записал его мысленно в свой личный, неофициальный словарь риэлторских терминов, рядом с «вроде» и «не точно, но скоро».

Тут стоит сказать вот что: Костя не врал. То есть он не сидел и не придумывал специально несуществующую газовую трубу, чтобы нас обмануть. Он просто... транслировал то, что слышал, не особо заботясь, откуда эта информация и насколько она достоверна — потому что для него «газ скоро будет» было не фактом, который нужно проверять, а атмосферой, которая помогает сделке состояться. А сделка — это и есть его работа. Показать, рассказать, создать настроение, привезти покупателя к продавцу и постоять рядом, пока те договариваются. Дальше — комиссия, и можно снова «немного отдохнуть».

Тут-то и зарыта собака: его интерес — чтобы сделка состоялась. Наш интерес — чтобы участок был хорош. Эти два интереса могут совпадать процентов на восемьдесят. А оставшиеся

двадцать — это ровно то, о чём Костя не расскажет, потому что даже не считает, что нужно рассказывать. Не злой умысел. Просто другая система координат.

Вечером Марина, как уже было заведено, достала блокнот.

№3. У риэлтора и покупателя разные задачи. Риэлтору важно, чтобы сделка состоялась — и побыстрее. Покупателю важно, чтобы участок подходил. Любую информацию «со слов риэлтора» (сроки газа/дороги/инфраструктуры) проверять самостоятельно, в первоисточниках — у поставщиков услуг, в администрации, по официальным программам.

Карточка риска: Что случилось — риэлтор пересказал слух про «скоро газ» как факт, без проверки в первоисточнике. Почему опасно — интерес риэлтора в том, чтобы сделка состоялась, а не в точности информации; эти цели совпадают не всегда. Что проверить — любые сроки и обещания напрямую у поставщиков услуг и в администрации. Цена ошибки — покупка участка под нереалистичные ожидания.

— Кстати, — добавила она, закрывая блокнот, — а Костя вообще нормальный, по-моему. Просто... немного «и так сойдёт» по жизни.

— Раздолбай, но добрый, — согласился я.

— Ну да, — кивнула она. — Просто помни, что покупаешь участок ты, а не он.

Мысль главы: риэлтор — это не злодей и не друг. Это человек со своей задачей. И пока его задача совпадает с вашей — всё прекрасно. А как только не совпадает — вы об этом не узнаете. Если не спросите сами.



Сцена 5. Риск №4

К концу второго месяца поисков у меня в телефоне накопилась папка «Варианты» из тридцати семи объявлений, два десятка из которых мы уже посмотрели лично, а сама папка

постепенно начала напоминать коллекцию марок — вроде бы каждая особенная, но в сумме как-то ни о чём.

В одну из субботних поездок мы оказались в посёлке, который Костя описал как «прям душевное место, тут все свои». «Все свои» оказалось садовым товариществом — рядами небольших домиков, заборчиками из сетки-рабицы и табличками «СНТ „Ромашка“» на въезде.

Участок был неплохой. Ровный, без бурьяна выше колена, соседи приветливо махали руками, где-то играла гитара, пахло мангалом. Я уже почти представил, как мы здесь живём.

— А прописаться сюда можно? — спросила вдруг Марина у Кости, разглядывая табличку «СНТ».

— Прописаться? — Костя слегка завис, как телефон, который пытается загрузить слишком много вкладок одновременно. — Ну... в принципе, по новым законам можно, если дом подходит, признан жилым... Это к юристам, я не специалист.

— А школа здесь рядом есть? — продолжила Марина. — Соне через полтора года в первый класс.

— Школа... — Костя задумался уже основательно. — В райцентре, наверное. Минут двадцать. Или тридцать. Зависит от дороги.

Мы помолчали, разглядывая аккуратные домики СНТ «Ромашка», гитару и мангал.

— Слушай, — сказала Марина, когда мы сели в машину, — а мы вообще что ищем?

— В смысле? Участок.

— Участок — для чего? Мы хотим жить здесь постоянно. С пропиской, со школой для Сони, с поликлиникой, чтобы зимой не отрезало от мира. А смотрим — дачные посёлки. Где люди живут с мая по сентябрь, шашлычат по выходным, а на зиму консервируют дом и уезжают в город.

Я открыл рот, чтобы возразить — и понял, что мне нечем. Потому что я, если совсем честно, ни разу за два месяца поисков не селелся и не формулировал вот это: что именно мы ищем. У меня был фильтр «участок, ИЖС или нет — без разницы, до моря — поближе, бюджет — такой-то». Категория земли, назначение, инфраструктура — всё это шло где-то на десятом месте, после «вид» и «цена».

— Я искал участок мечты, — сказал я медленно. — А не дом, в котором мы будем жить.

— Это, — сказала Марина, — две разные задачи. И решаются они по-разному.

Тем же вечером мы — впервые за два месяца — сели и составили список. Не «какой участок понравился», а «что нам нужно для жизни здесь»: ИЖС (чтобы можно прописаться и подвести всё как положено), школа в пределах разумной доступности, круглогодичная дорога, поликлиника не в часе езды. Список получился короче, чем я думал, но он сразу отсек процентов шестьдесят папки «Варианты».

№4. Перед поиском — определить ЦЕЛЬ: ПМЖ или дача? Если ПМЖ — сразу фильтровать по категории земли (ИЖС), наличию школы/садика, круглогодичной дороге и инфраструктуре. Иначе будешь влюбляться в участки, которые в принципе не подходят под задачу.

Карточка риска: Что случилось — два месяца смотрели дачные посёлки, не определив заранее цель — ПМЖ, а не сезонный отдых. Почему опасно — участок, отличный для дачи, может не подходить для ПМЖ: другая категория земли, школа, дорога зимой. Что проверить — цель покупки сформулировать ДО поиска, фильтр сразу по категории земли и инфраструктуре. Цена ошибки — месяцы просмотра вариантов, не подходящих под задачу.



Сцена 6. Риск №5

Расчистив папку «Варианты», мы воодушевились — казалось, теперь всё пойдёт быстрее. Следующий участок, который мы поехали смотреть, был в посёлке чуть дальше от моря, зато с

асфальтом, школой в десяти минутах и соседями, часть которых, судя по машинам с местными номерами, жила здесь постоянно.

Пока Костя в очередной раз «двигал недвижимое» с продавцом, мы разговорились с соседкой — бабушкой лет семидесяти, которая поливала грядки и явно была рада любому новому лицу.

— Переезжаете к нам? Из Питера? Ой, молодцы, — она оценивающе посмотрела на нас. — Летом-то у нас хорошо. Только летом многолюдно стало, не как раньше. Машины эти, шум, пробки до моря — час можно стоять, пять минут пешком если б было.

— А зимой? — спросила Марина.

— Зимой тихо, — бабушка махнула рукой. — Но и скучно. Влажно, ветер этот, с моря. Многие, кто переехал, по весне обратно подаются — кто в город, кто ещё куда. Думают: лето — рай, а оно вон как.

Я слушал это вполуха, продолжая разглядывать участок — ровный, с видом на холм, с асфальтом до самого въезда — и думал примерно следующее: «ну, мы-то не какие-то там дачники, мы переезжаем жить, мы привыкнем, у нас всё по-другому будет».

Спойлер: мы не были «по-другому». Мы были ровно как все.

Но это, как говорится, отдельная история — и она случится не сегодня, а через год. Пока же я просто кивнул бабушке, поблагодарил за разговор и пошёл догонять Костю — тот уже махал нам рукой с другого конца участка, явно собираясь рассказать что-то про «вид с этой стороны» — мысленно отметив бабушкины слова где-то на задней полке, туда, где у меня обычно копится информация, которая «не сейчас, но как-нибудь потом понадобится».

Марина, кажется, отметила то же самое, но не на задней полке, а в блокноте — хотя в тот вечер записала всего пару строк, без своей обычной уверенности:

№5. Жить в месте — не то же самое, что отдыхать в нём или смотреть участок летом. Спрашивать у local-жителей, как тут НЕ в сезон. (Пока не уверена, как это проверить заранее — вернуться к этому пункту.)

Карточка риска: Что случилось — участок смотрели летом, в разгар сезона, не учитывая зиму. Почему опасно — летнее впечатление от курортного посёлка может разительно отличаться от жизни там в межсезонье. Что проверить — расспросить местных жителей (не риэлтора) о жизни не в сезон. Цена ошибки — год жизни в неподходящем месте и повторный переезд.

— Не уверена, как проверить? — переспросил я, заглянув в блокнот. — В смысле?

— В смысле, — сказала Марина, — что бабушкины слова — это одно, а как мы сами это почувствуем — узнаем только когда сами проживём. Может, не год нужен, чтобы понять. Может, меньше. А может — ровно год.

Она захлопнула блокнот.

— Поехали домой, Андрюш. На сегодня хватит участков.

Мысль главы: участок выбирают не глазами и не за один день. Сначала нужно понять — для какой жизни он покупается. А вторая часть ответа иногда приходит только тогда, когда эта жизнь уже началась.



Глава 2. Смотреть участок нужно ногами

Сцена 1. Риск №6

В четверг вечером Марина повезла Соню на какой-то кружок, а я остался дома один — со списком критериев, ноутбуком и, как выяснилось, опасным количеством свободного времени.

Звонок от Кости прозвучал на этот раз особенно драматично.

— Андрей! Слушайте внимательно, у меня минут пять буквально! — голос Кости был на тон выше обычного. — Участок, я вам скидывал на прошлой неделе — помните, у моря, вид шикарный? Там сейчас семья из Москвы смотрит, прям сейчас, я от хозяина только что узнал! Если хотите успеть — нужно прям сегодня застраховаться, задаток небольшой, чтобы место за вами держали!

«Семья из Москвы» появлялась в моей жизни уже третий раз за два месяца — и каждый раз, что характерно, в последний момент. Но в четверг вечером, в одиночестве, с открытым ноутбуком и фотографией участка на экране — участка действительно красивого, с видом, который я уже примерно представлял из своего будущего гамака — статистическая закономерность как-то не пришла мне в голову.

— А сколько нужно? — спросил я.

— Да символически, тридцать тысяч! Чтобы хозяин видел, что вы серьёзно. Сейчас пришлю реквизиты и соглашение — заполните, сфотографируете, готово!

Через минуту в мессенджере пришла фотография: распечатанный листок с заголовком «Соглашение о задатке», где было написано примерно следующее: «Покупатель передаёт Продавцу задаток в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей в счёт оплаты земельного участка по адресу... В случае отказа Покупателя от заключения основного договора задаток остаётся у Продавца. В случае отказа Продавца — задаток возвращается Покупателю в двойном размере».

— Впишите свои данные, подпишите, сфотографируйте и переводите на карту — реквизиты отдельным сообщением, — написал Костя следом. — А расписку от хозяина, что деньги получены, я вам потом привезу, не переживайте, всё под контролем!

«Потом привезу» — ещё одна фраза, которая в моменте звучит совершенно нормально, а через неделю превращается в отдельную маленькую проблему.

Слово «задаток» я прочитал, разумеется. Прочитал и пропустил мимо сознания примерно так же, как читаешь слово «итого» в чеке из супермаркета — формальность, часть текста, нужная для того, чтобы текст выглядел как документ. Какая разница, как назвать тридцать тысяч рублей — задаток, аванс, бронь, предоплата? Деньги ведь одни и те же.

Я переписал текст, подставив свои данные, сфотографировал, перевёл тридцать тысяч на карту, указанную в сообщении, и с чувством выполненного долга написал Косте: «Готово!» — после чего испытал ровно ту самую гордость, которую испытывает человек, успевший вскочить в последний вагон уходящего поезда. Поезд, к слову, никуда не уходил — но я тогда об этом не знал.

Когда Марина вернулась, я с порога радостно сообщил ей новости.

— Мы застраховали тот участок у моря! Помнишь, с красивым видом? Тридцать тысяч задаток, чтобы держали за нами!

Марина медленно сняла куртку.

— Задаток, — повторила она. — Именно это слово было написано?

— Ну да, было какое-то слово, я не особо... а что?

— Андрей, — сказала Марина тем голосом, которым обычно говорят «у нас проблема, но давай без паники», — кажется, я что-то такое слышала про задаток. Что это не просто «деньги для серьёзности». Дай мне посмотреть текст.

Она прочитала соглашение дважды. Потом открыла телефон и минут двадцать молча читала что-то, периодически произнося звуки, которые я бы описал как «ну вот».

— Андрей. Задаток — это не аванс. Это вообще другое.

— В смысле другое? Деньги же.

— Деньги — да. А юридически — нет. — Марина повернула ко мне экран. — Смотри. Гражданский кодекс, статьи 380 и 381. Задаток — это обеспечительный платёж. Смысл в том, что обе стороны как бы «рискуют» этими деньгами, чтобы точно довести сделку до конца. И вот тут ключевое: если сделка не состоится **по вине того, кто дал задаток** — то есть по нашей вине, если мы откажемся — задаток остаётся у того, кто его получил. Просто остаётся. Навсегда. А если откажется продавец — он обязан вернуть нам задаток в двойном размере.

Я почувствовал, как у меня внутри что-то медленно опускается — примерно с той же скоростью, с которой опускался уровень оптимизма за последние пятнадцать секунд.

— А аванс?

— Аванс, или предоплата — это просто частичная оплата вперёд. Если сделка не состоялась — его просто возвращают, без всяких штрафов, с обеих сторон. Это совершенно другая конструкция. И разница — вот в этом одном слове, которое ты переписал из соглашения не глядя.

На следующий день мы съездили на тот самый участок «у моря» — и, разумеется, это была ровно та история, которую мы и так собирались разбирать в этой главе: участок лежал в небольшой чаше, после недавнего дождя в паре мест стояла вода, а «вид шикарный» открывался, только если стоять в одной конкретной точке и не смотреть себе под ноги.

Возвращаться домой и обсуждать покупку участка, который, мягко говоря, нас не впечатлил, не хотелось. Но тридцать тысяч рублей, которые лежали сейчас на чужой карте, хотелось обсудить даже меньше.

Я позвонил продавцу — вежливо, аккуратно подбирая слова, объяснил, что мы посмотрели участок, он нам не подходит, и хотели бы вернуть задаток.

— Конечно-конечно, без проблем... — начал продавец доброжелательно, и я на секунду понадеялся. — Только смотрите — у нас же тут чёрным по белому написано: задаток. А отказываетесь-то вы. Значит, по закону он у меня и остаётся. Извините, ничего личного, просто как написано — так и есть.

Я попытался возразить, что мы не очень понимали, что подписывали, что это была спешка, что «семья из Москвы»... Продавец слушал терпеливо, а потом сказал фразу, которая, наверное, и должна была стать главным выводом этой истории:

— Молодой человек. Я свою бумажку не сам придумывал, мне юрист один раз показал шаблон лет десять назад, я с тех пор так и пишу. А вот вы — вы её подписали не глядя. Это, считайте, вам бесплатный урок. Ну, не совсем бесплатный, но дешевле, чем потом с целым участком так ошибиться, согласны?

Тридцать тысяч рублей не вернулись.

Вечером, после довольно тяжёлого разговора — не столько про деньги, сколько про то, что решения «по горячему звонку» мы, оказывается, всё ещё умеем принимать в одиночку, без обсуждения — Марина достала блокнот. Записывала она дольше, чем обычно.

— И знаешь, что ещё, — добавила она, раскладывая документы на столе. — Соглашение о задатке у нас есть — мы его подписали. А расписки от продавца, что он эти тридцать тысяч ПОЛУЧИЛ — у нас нет. Костя обещал «привезти потом». То есть формально — у нас на руках только бумага, что мы готовы заплатить, а подтверждения, что деньги дошли и приняты именно как задаток с его стороны — нет вообще.

— Это вообще законно? — спросил я.

— Законно — не очень. Грамотно — точно нет. И, как мы теперь понимаем, — она кивнула на телефон с переводом на тридцать тысяч, — это ещё одна причина, почему вернуть

деньги было сложно: у нас даже бумажки нет, которая бы подтверждала их сумму и назначение с его стороны.

№6. ЗАДАТОК ≠ АВАНС/ПРЕДОПЛАТА. Задаток (ст. 380—381 ГК РФ) — это обеспечение сделки. Если **ОТКАЗЫВАЕТЕСЬ ВЫ** — деньги остаются у другой стороны, без вариантов. Если отказывается продавец — обязан вернуть в **ДВОЙНОМ** размере. Аванс/предоплата — просто возвращается при отказе, без штрафов. Перед тем как переводить деньги «для брони» — читать документ **ПОЛНОСТЬЮ** и понимать, какое слово там написано. И **НИКОГДА** не принимать решение о переводе денег «прямо сейчас, иначе уйдёт» — это классический приём давления, а не реальная срочность.

Расписку о получении денег пишет и подписывает **СВОЕЙ РУКОЙ** тот, кто деньги **ПОЛУЧАЕТ** (продавец) — с указанием паспортных данных, суммы, даты, назначения платежа. Соглашение о задатке подписывают обе стороны. Если на руках только один из этих двух документов — комплект неполный, и доказать что-либо в случае спора будет сложно.

Карточка риска: Что случилось — перевели 30 000 рублей «для брони» по звонку риэлтора, не читая до конца, что подписываете. Почему опасно — задаток и аванс — разные правовые конструкции; при отказе покупателя задаток просто не возвращается. Что проверить — какое именно слово стоит в документе, и есть ли расписка от продавца о получении денег. Цена ошибки — 30 000 рублей, безвозвратно.

— Тридцать тысяч, — сказал я, глядя в окно. — За один вечер и одно слово.

— Зато теперь, — Марина захлопнула блокнот, — если в будущем мы где-то увидим слово «задаток» в документах — мы его заметим. Реально заметим, а не пропустим мимо глаз.

Утешение было слабое. Но, как показало будущее, не бесполезное — и об этом стоит вспомнить, когда мы доберёмся до главы про оформление сделки.



Сцена 2. Риск №7

После истории с задатком следующая неделя прошла спокойно — мы зализывали раны, я старался лишний раз не упоминать слово «застраховаться», а Марина завела привычку перед

любым звонком от Кости спрашивать «а что от нас сейчас хотят и когда дедлайн» — что само по себе отсеивало процентов сорок предложений.

Новый участок, который мы поехали смотреть, Костя на этот раз представил без особого пафоса — «нормальный, тихий, ничего особенного» — что, как ни странно, прозвучало уже привлекательнее любых эпитетов про «шикарный вид».

Приехали мы специально вечером — применяя урок главы предыдущей, мы теперь сразу планировали визиты «на закате», прихватив с собой даже бутерброды, чтобы не спешить и дожидаться темноты. Я мысленно готовился к трассе и собакам — у меня даже была заготовлена шутка про берушки, которую я собирался произнести в подходящий момент.

Момент настал быстрее, чем шутка.

Солнце садилось, участок выглядел спокойным — ни трассы рядом, ни домов с собаками, тишина практически идеальная. Я уже собирался сказать «ну вот, кажется, нормально», когда где-то за невысокими кустами в дальнем углу участка что-то квакнуло.

Один раз. Потом ещё. Потом — будто это было сигналом — началось такое, что я невольно сделал шаг назад.

Лягушки. Много лягушек. Очень много лягушек, причём явно расположенных где-то совсем рядом, метрах в десяти, максимум пятнадцати — и звучащих с энтузиазмом хора, который наконец дождался своего выхода на сцену после долгой репетиции.

— Это что?! — Соня, которую мы взяли с собой, восторженно прижалась к забору, пытаясь разглядеть источник звука.

— Это лягушки, дочь, — сказал я, повышая голос, потому что обычным тоном уже было не докричаться.

— МНОГО лягушек! — уточнила Соня с восторгом, который явно не разделяли мы с Мариной.

Марина пошла в сторону кустов — насколько позволяло отсутствие тропинки — и через минуту крикнула оттуда:

— Андрей! Иди сюда!

За кустами, которые с дороги выглядели просто как живая изгородь, обнаружился пруд. Не маленькая лужа — настоящий пруд, метров пятнадцать в длину, заросший по краям камышом, с зеленоватой водой и явно очень довольной собой популяцией лягушек, для которых наш визит, видимо, был самым ярким событием недели.

— Мы готовились к собакам, — сказал я, перекивая хор. — Я даже шутку придумал про берушки.

— Расскажешь дома, — крикнула в ответ Марина. — Если будет слышно!

Мы постояли ещё немного — лягушки не собирались сдаваться, наоборот, к их хору присоединились какие-то новые голоса, видимо, вторая смена. Соня была в полном восторге и явно хотела остаться здесь жить прямо сейчас, лучше всего — в палатке у пруда.

Дома, отсмеявшись (а мы смеялись — это была, кажется, первая лёгкая история за неделю после задатка), Марина задумалась всерьёз.

— Слушай, а ведь дело не только в шуме, — сказала она. — Если там пруд — а пруд этот явно не искусственный, никто его не копал специально, — значит, там естественно скапливается вода. То есть, возможно, грунтовые воды близко, или просто рельеф такой, что вода туда стекает.

— Как с тем участком, в низине?

— Может быть, не настолько драматично. Но это — повод проверить уровень грунтовых вод именно на нашем участке, а не только на том, где пруд. Если участки рядом — рельеф может быть похожим.

Этого мы пока проверять не стали — участок с прудом и без того не подходил («жить с лягушачьим хором можно, но не с моей звукоизоляцией», как выразилась Марина), но в блокноте появилась запись с пометкой «на будущее»:

№7. Осматривать участок вечером — да, но это ловит не только шум дороги/собак. Если рядом есть пруд/болотце (даже за кустами, не видно с дороги) — будет лягушачий хор по вечерам, и это ЕЩЁ И сигнал про возможные грунтовые воды на соседних участках. Проверять весь периметр, включая «заросшие» углы, которые на фото и при беглом осмотре не видны.

Карточка риска: Что случилось — участок выглядел тихим на закате, а за кустами обнаружился пруд с лягушками. Почему опасно — пруд по соседству может сигнализировать о близких грунтовых водах и на вашем участке тоже. Что проверить — весь периметр участка, включая заросшие и дальние углы, желательно вечером. Цена ошибки — участок с шумом по вечерам и риском подтопления, который не разглядеть с дороги.

— Кстати, — добавила Соня, появившись в дверях в пижаме с осьминогом подмышкой, — а давайте купим участок с прудом? Я бы лягушек кормила.

— Мы подумаем, — хором сказали мы с Мариной, и это, кажется, был первый раз за всю историю поисков, когда мы хоть в чём-то были полностью согласны друг с другом мгновенно.



Сцена 3. Риск №8

Следующий участок мы поехали смотреть в обычный будний день, в обед — Костя предупредил, что хозяин освобождается только в это время. Дорога была неприметная: асфальт,

потом грунтовка покороче, чем обычно, потом снова асфальт — в общем, ничего такого, что заставило бы насторожиться.

Насторожило нас другое: примерно на середине этой короткой грунтовки машина вдруг как-то странно «поплыла» в сторону, и через секунду на панели загорелся жёлтый значок, который я раньше видел только в инструкции.

— Кажется, колесо, — сказал я с интонацией человека, который очень не хочет, чтобы это было правдой, но уже понимает, что правда.

Колесо действительно было — точнее, было оно спущенным процентов на восемьдесят. Я съехал на обочину, и следующие двадцать минут прошли в формате «как открывается этот рычажок» и «а запаска вообще накачана?» — оказалось, накачана, что было, честно говоря, приятным сюрпризом.

Пока я возился с домкратом, Марина, которая решила «не просто стоять», прошлась немного вдоль дороги — посмотреть, обо что вообще можно было пробить колесо на вроде бы ровной грунтовке.

— Андрей, иди сюда, — позвала она через пару минут. Голос звучал заинтересованно, не тревожно — это был, я бы сказал, её «детективный» голос, который я уже научился различать.

На обочине, в паре метров от того места, где спустило колесо, лежала россыпь металлической стружки — тонкие, закрученные спиральками кусочки металла, явно отходы какой-то обработки, вперемешку с опилками и щепками.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.