

Окончание.  
Начало на стр. 7



## УКРАШАЕТ ЦВЕТНАЯ ЛИСТВА

Сорта с бело-пестрой листвой встречаются у многих видов садовых растений. В одних случаях края листьев очерчены светлой каймой, в других – на зеленом фоне видны причудливые рисунки из белых пятен или полосок. Большинство пестролистных многолетников теневыносливы. С их помощью можно оживить темные уголки сада, где не смогут поселиться растения с серебристой, золотистой или пурпурной листвой.

Например, **барвинок малый** (сорт *Вариегата*) или **бересклет Форчуна** (сорт *Эмералд Гайети*) как будто специально приспособлены для украшения сухих тенистых мест.

Пятнистая красавица **медунца** хорошо растет в полутени и даже тени, предпочитает влажную плодородную почву. У сорта *Хай Контраст* темно-зеленые листья испещрены контрастными серебристыми

пятнами. У сортов *Сплит Милк* и *Миссис Мун* листва кажется забрызганной белой краской.

В затененных местах на влажной почве отлично растет **бруннера крупнолистная**. Наиболее популярны такие ее сорта с пестрой листвой, как *Вариегата*, *Силвер Вингс*, *Джек Фрост*.

На открытых освещенных участках листья этих бруннер могут утратить характерную окраску.

Теперь, планируя посадки, я стараюсь учитывать потребности жителей сада с листвой разной окраски. Только тогда благодарные растения быстро разрастаются, образуя яркие цветные пятна.

**Н. ЧАПЛЫГИНА,**  
кандидат  
биологических наук

с 9 до 10 утра с понедельника по пятницу

**Николай Яременко**  
**ЖЁСТКО И ЧЕСТНО!**

ГОВОРИТ МОСКВА 92,0 FM

## ИНКУБАТОР

**«ПОСЕДА»** (на фото) автоматический поворот от эл.двигателя, вентилятор, 150 яиц на 3 лотках, прозрачная дверь из оргстекла. **Цена – 5900 руб.**

**«ПК-60»** на 60 куриных яиц (можно другие яйца домашних птиц). **Цена 1253 руб.**

Также предлагаем птицеводам:

**ОВОСКОП** для просвечивания яиц (220 В) — **380 руб.**

**ТЕРМОРЕГУЛЯТОР** (300 Вт, точность 0,2°C) — **570 руб.**

**ЦИФРОВОЙ ТЕРМОМЕТР** (точность 0,1°C) — **415 руб.**

На все гарантия производителя, подробные инструкции. Заказы высылаем налож. платежом. Указаны окончательные цены, включающие расходы по пересылке. Оплата при получении

**Заказывайте: 460006, г. Оренбург, ул. Гусева, д. 32-Е,**  
**Цех производства инкубаторов Тел. 8(3532) 948-248**

Товар сертифицирован. ИП Какурин В.В. ОГРНИП 304561228100015 ИНН 561200163408

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ БЕЗ ПОДРЯДА** – самый привлекательный товар на рынке недвижимости, в первую очередь по цене. Покупателей земельных участков без подряда можно условно разделить на две группы:

1. Земельные участки без подряда покупают те, кто знает цену своим деньгам, не хочет переплачивать застройщику, сам готов следить за процессом строительства на своем участке от начала до конца.

Строительство, подводка коммуникаций к участку и к дому для этих людей не стоит в ряду первоочередных задач. Выполнение данных работ может быть как отложено на неопределенное время, так и выполнено в любое удобное для собственника земли время.

2. Покупателями участков становятся также люди с большими амбициями, запросами, фантазией и деньгами. Предложения по проектам застройки, которые существуют на рынке недвижимости, несмотря на многообразие, не удовлетворяют запросам. В таком случае необходимо создавать свой индивидуальный архитектурный дизайн дома и построек на участке. Такие люди не хотят, чтобы их дом был похож как брат-близнец на остальные дома поселка.

Предметом сделки купли-продажи земельного участка как с подрядом, так и без подряда является сформированный земельный участок, поставленный на государственный кадастровый учет, границы которого установлены.

Документом, подтверждающим право продавца на данный земельный участок, а следовательно, и право распоряжения им, является Свидетельство о государственной регистрации права.

Данный документ подтверждает, что право собственности продавца на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При заключении сделки стороны оформляют и подписывают договор купли-продажи земельного участка. Закон не содержит требования о нотариальном удостоверении договора, но он является основанием обязательной процедуры государственной регистра-

**Законодательство не содержит таких понятий, как купля-продажа земельного участка с подрядом и купля-продажа участка без подряда. Но любое объявление о продаже земли сопровождается этими фразами. О плюсах и минусах покупки земли с подрядом или без него и поговорим.**

## КУПЛЯ-ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ПОДРЯДОМ И БЕЗ ПОДРЯДА: ПЛЮСЫ И МИНУСЫ

ции перехода права собственности, после совершения которой договор считается заключенным.

К перечню документов, которые обязательно нужно проверить перед совершением сделки, относятся:

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности;
- Кадастровый паспорт земельного участка;
- Документ-основание получения

Свидетельства о государственной регистрации права (постановление главы администрации, свидетельство о совершении нотариальных действий, договор купли-продажи, договор дарения и др.).

Чтобы убедиться в том, что продавец имеет к земельному участку непосредственное отношение и его права на землю ничем не ограничены, а сам участок не находится под залогом или обременением, можно заказать выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

Данную выписку можно заказать в Управлении Федеральной регистрационной службы. Информация о принадлежности является открытой, и выписку можно получить, заплатив лишь небольшую госпошлину.

Положительное отличие **ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ПОДРЯДОМ** в том, что покупатель полностью освобождается от необходимости траты времени на организацию строительства дома, подводку и подключение коммуникаций. За собственника земли это сдела-

ет строительно-подрядная организация.

В идеале компания-застройщик контролирует сроки выполнения работ по договору. Собственники, заселяющиеся в такие поселки, могут рассчитывать на то, что они не будут жить в условиях постоянной стройки, так как срок завершения строительства во всем поселке, как правило, предсказуем и оговаривается при заключении договора купли-продажи участка. Подобное правило, скорее всего, относится к крупным, дорожащим своей репутацией застройщикам.

Может оказаться и так, что со строительной фирмой покупателю придется разбираться самостоятельно и решать такие вопросы, как соблюдение сроков сдачи работ, следить за качеством их выполнения.

Некоторые застройщики закупают стройматериалы по более низким ценам с оптовой скидкой. Но этот, казалось бы, положительный момент вряд ли отразится на цене, которая будет названа покупателю.

Еще одно преимущество земельного участка с подрядом заключается в том, что коммуникации, их расположение, мощности рассчитываются на все дома поселка.

Качество выполнения работ по прокладке коммуникации контролируется и должно соответствовать условиям заключенного договора.

Однако главный мотив, двигающий интересы фирм-застройщиков, не забота о покупателях земельных участ-

ков с подрядом, а элементарное желание заработать.

Сначала нужно оплачивать строительство дома, затем прокладку коммуникаций. Оплата выполненных работ и оказанных услуг собственником земельного участка должна производиться в срок и в размере, оговоренном в договоре.

Качество работ у фирм-застройщиков лучше, чем у представителей стран ближнего зарубежья, но и цены выше примерно на 30-50%.

Земельные участки в элитных поселках продают, как правило, с подрядом. Строительство домов и ограждений обычно контролирует архитектор или разработчик проекта, чтобы поселок в целом смотрелся в одном стиле.

Фирма-застройщик при грамотном планировании поселка создает достаточные пространства для формирования так называемых общественных зон. Их наличие играет немалую роль при продаже участков.

Совершая сделки купли-продажи земельного участка с подрядом или без подряда, необходимо проявить максимум внимания, проверить представленные продавцом правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на землю, убедиться, что категория земельного участка допускает строительство на нем.

В случае любых сомнений в юридической чистоте представленных документов и условий договора необходимо обратиться за помощью к адвокату.

Из сказанного можно сделать вывод, что продажа земельных участков с подрядом является выгодной прежде всего для фирм-застройщиков, а также людей, обладающих достаточными денежными средствами и экономящих время.

В свою очередь земельные участки, свободные от подряда, будут интересны людям, которые рационально распоряжаются своими денежными средствами и желают самостоятельно построить дом своей мечты.

**Адвокат  
Межрегиональной коллегии  
адвокатов г. Москвы  
С. ЖМУРКО**