

Стоит ли покупать участок в ДНП, и как это правильно сделать?



При планировании строительства жилого дома самый сложный и хлопотный процесс – это выбор и оформление подходящего земельного участка. Кроме удачного месторасположения, необходимо также обратить внимание на правовой статус земли, чтобы в дальнейшем избежать проблем по узакониванию постройки. Тонкости приобретения земельного надела, находящегося в составе дачного некоммерческого партнерства, будут рассмотрены далее.

Стоит ли покупать земельный участок в ДНП

В вопросах приобретения земли особое значение уделите правому режиму использования участка. Данная информация указана в документах, содержащих сведения о характеристике надела.

Покупка участка в ДНП имеет ряд существенных особенностей. Целевое использование подобных наделов в большинстве случаев определяется как земли сельскохозяйственного назначения. Однако часть территорий в ДНП может располагаться в рамках земель поселений.

Земли дачного партнерства, как правило, дешевле земель, имеющих иной правовой статус (предназначенных под индивидуальную застройку, входящих в состав садоводческих товариществ) и за счет этого они пользуются большим спросом среди населения.

Кадастровая стоимость подобных участков более чем на 20% ниже

земель, предназначенных под постройку домов. Земельные угодья ДНП считаются менее плодородными, чем земли, обладающие статусом СНТ. В связи с глобальными изменениями земельного законодательства в настоящее время все больше земель дачных партнерств включены в правовой режим земель поселений. Таким образом, различий между землями, предназначенными для ИЖС и СНТ, становится все меньше.

Поэтому существенные выгоды при покупке участка, входящего в состав дачного партнерства, неоспоримы:

- демократичная цена по сравнению с равноценными участками, имеющих другую целевую направленность (СНТ или ИЖС);
- месторасположение за чертой города, в местности с благоприятной экологической обстановкой;
- вместе с покупкой участка вы приобретаете членство в дачном партнерстве, что дает возможность участвовать в общих собраниях и влиять на создание благоприятных условий проживания в поселке (проведение коммуникаций, благоустройство территории, организация охраны);
- получение необходимых для жизни услуг по сниженным ценам за счет коллективной организации работ (возможность организации парковочных мест, общая газификация, проведение канализации, установка ограждений, препятствующих проникновению на дачные участки посторонних лиц и т. д.);
- возможность узаконить право собственности на строение, возведенное на землях ДНП проще, чем на участке с иным правовым статусом;
- не требуется прохождение специальной экспертизы по присвоению дому, построенному на участке, статуса жилого строения.

К минусам покупки земли в ДНП можно отнести следующее:

- предназначение земель данного типа – для организации сельскохозяйственной деятельности (садоводства и

огородничества), поэтому предполагается, что дом, возведенный на участке, будет дачного типа, а не для круглогодичного проживания;

- прописаться в дачном доме достаточно сложная и дорогостоящая процедура, несмотря на то, что законодательство предоставляет собственнику возможность оформления регистрации по адресу своего владения;
- залоговые обязательства, объектами которых являются дачные участки, большинство кредитных организаций принимает с большой неохотой, поскольку в дальнейшем проблематично эту землю реализовать;
- на землях дачного типа, как правила, не размещаются объекты социального назначения (школы, больницы, магазины), поэтому чтобы купить продукты или посетить врача необходимо ехать в ближайший крупный населенный пункт;
- на участках, входящих в состав ДНП, подведение коммуникаций, асфальтирование дорог и газификация за счет бюджетных средств не предусмотрены. Если собственники дачных земель считают целесообразным обустроить свои участки всем необходимым для постоянного проживания (электричество, водоснабжение, канализация, газ и т. д.), то оплачивать сопутствующие этому мероприятия они должны за счет собственных средств. Зачастую услуги по обустройству дорог, прокладки коммуникаций обходятся собственникам гораздо дороже, чем покупка земли.

Если дачные поселки уже снабжены необходимыми коммуникациями (проведен газ, подключено электричество, размещен водопровод), то стоимость земельного участка будет высокой. В таком случае, есть смысл рассмотреть альтернативные варианты с покупкой земли, предназначенной для возведения индивидуальных построек.

Для проведения сделки по приобретению земельного надела, входящего в состав ДНП соберите следующую документацию:

- членская книжка участника ДНП;

- документ, выданный правлением ДНП, подтверждающий наличие земельного участка во владении;
- паспорт кадастрового учета;
- справка об оценочной стоимости дачного участка;
- постановление органа местного самоуправления о возможности передачи земли в собственность (проведении приватизации).

На основании вышеуказанных документов составляйте договор купли-продажи дачного участка.

В содержании договора в обязательном порядке укажите следующую информацию:

- подробная характеристика земельного надела (расположение, размер площади, кадастровые сведения, наличие имеющихся на участке строений);
- стоимость участка и порядок расчета между сторонами договора;
- обязательства и права участников сделки;
- наличие или отсутствие обременений (залоговых обязательств, сервитутов) на землю;
- дата подписания договора и срок, необходимый для оформления сделки;
- собственноручные подписи сторон договора.

При планировании покупки земельного надела в ДНП помните, что основное предназначение земель данного типа – ведение сельскохозяйственной деятельности. В связи с чем, размещение домов на землях подобного назначения предполагается, как правила, для проживания в летний период, на время проведения дачных работ. Это обстоятельство связано не только с тем, что участки ДНП зачастую не снабжены необходимыми условиями для постоянного проживания, но также и с тем обстоятельством, что оформить прописку по адресу возведенного строения возможно только в судебном порядке.

В большинстве случаев, при продаже участка владелец в качестве

документа, подтверждающего границы участка предъявляет покупателю не индивидуальный кадастровый паспорт на землю, а общий документ дачного партнерства, заверенный дирекцией. Правомочность данного документа весьма условна и в дальнейшем новому владельцу придется потратить много времени и денег, чтобы провести межевание собственного участка и получить индивидуальный паспорт кадастрового учета.

Законодательство не обязывает приобретателя дачного участка становится членом ДНП. Но в любом случае платить все необходимые платежи и сборы, направленные на обустройство земельных наделов, новому хозяину придется.