

Стоит ли покупать участок в СНТ и нюансы этой процедуры



Садовыми некоммерческим товариществами (СНТ) может предусматриваться ведение дачного хозяйства и возведения домов. В этом они сходны с садоводческими потребительскими кооперативами и дачными некоммерческими партнерствами. Большинство СНТ находятся на территории земель сельскохозяйственного назначения, однако это не обязательно. Садовое некоммерческое товарищество может располагаться и в пределах населенного пункта. Если ли смысл в покупке таких земельных участков или лучше подобрать другой вариант?

Стоит ли покупать земельный участок в СНТ

В чем заключаются положительные и отрицательные черты покупки наделов в СНТ? Для этого нужно проанализировать их черты и характеристики остальных категорий земельных участков.

Главное назначение участков земли – СНТ, ДНП и ИЖС, различающиеся целями эксплуатации.

Наделы дачных некоммерческих партнерств приобретаются под дачное строительство, индивидуального жилищного строительства – для возведения жилых домов. Участки садоводческих некоммерческих товариществ применяют лишь для того, чтобы выращивать сельхозпродукцию для собственных нужд.

Также существуют другие различия с остальными категориями участков:

- на землях для ИЖС разрешается строить домовладения, которые могут быть не более, чем трехэтажными, в то

время как наделы ДНП и СНТ не предусматривают возведения капитальных построек с допустимостью постоянного проживания;

- члены садовых некоммерческих товариществ и дачных некоммерческих партнерств получают земельные владения на участках сельхозназначения в отдалении от населенных пунктов, в то время как наделы для ИЖС располагаются в городской или сельской местности;
- вполне вероятно, что для участков под ИЖС властями будут обустроены дороги и другие коммуникации. А вот обустройство участков СНТ и ДНП в их компетенцию не входит.

Главными положительными сторонами при покупке надела в СНТ можно считать:

- такие земли оцениваются намного дороже, чем такие же в дачных некоммерческих партнерствах ввиду того, что качество земель в СНТ более высокое (имеется в виду плодородность почв);
- для создания садоводческого некоммерческого товарищества как правило предоставляются земельные владения, расположенные в экологически чистой местности;
- на участках под СНТ нет необходимости возводить дома и дачи, ими можно просто пользоваться при выращивании плодов и овощей;
- цена участка в СНТ значительно меньше, чем такой же по габаритам надел для ИЖС.

Однако и отрицательные свойства у земельных владений в сельских некоммерческих товариществах имеются. Например, такая покупка нецелесообразна тем, кто хочет зарегистрироваться в возведенном домовладении. Такие наделы эксплуатируются сезонно.

Несмотря на то, что Конституционным судом РФ установлено, что садоводы вправе прописываться в домах, расположенных на территории сельскохозяйственных участков, на деле такая

возможность реализуется крайне редко.

Любые постройки на землях садоводческих некоммерческих товариществ оформляются как садовые домики, вне зависимости от сложности их конструкций. Это не позволяет отчуждать такие объекты за разумную цену, если это необходимо. Такое имущество иметь менее выгодно, чем строение на участке под ИЖС.

Также минус покупки садоводческих наделов состоит в том, что получить кредитные средства для такого приобретения. Программы по предоставлению ипотеки на недвижимость такого рода не распространены, и встретить их в кредитных учреждениях можно редко. При этом ставка в рамках программы, скорее всего будет завышена.

Кроме того, если вы хотите выполнить подведение к наделу дорог и различных коммуникаций, будьте готовы к выплате крупной денежной суммы. Это придется делать за свой счет, так как маловероятно, что местная администрация станет благоустраивать такие территории.

При возникновении желания купить дом или земельное владение в садовом некоммерческом товариществе, имейте в виду все негативные стороны, которые могут при этом проявиться. В первую очередь изучите документацию – она должна отражать все значимые аспекты.

Ситуации, когда собственником не закончено строительство или изменены габариты объекта, а бумаги так и не переоформлены, встречаются на практике довольно часто. Новый владелец в таких обстоятельствах вынужден тратить свое время на оформление и получение обновленных бумаг. Обязательно проверяйте имущество на наличие обременений. В этих целях обратитесь к отчуждателю с просьбой о предоставлении выписки из ЕГРН. Помимо сказанного, попросите собственника показать справку о том, что задолженностей по оплате коммунальных услуг не имеется.

Следующий момент, вызывающий затруднения в приобретении – отсутствие межевого дела.

После разделения земель, новый собственник рискует получить надел меньшего размера, а оплата при этом произведена за больший. Во избежание подобных моментов, попросите отчуждателя произвести межевание до заключения сделки – на это уйдет около двух месяцев, однако помните, что не каждый продавец пойдет вам навстречу.

Для заключения договора купли-продажи земля должна быть поставлена на кадастровый учет, также уточните наличие межевания. Сразу же убедитесь в правильности оформления границ.

Если приобретение участка вызвано необходимостью вложения денег, заранее удостоверьтесь в ее ликвидности для государства.

Когда на территории имеются строения, выясните у собственников детальную информацию о них: когда возведены, какие материалы использованы, какова степень износа, и есть ли недостатки недвижимости. От этого непосредственно зависит продажная цена имущества. К примеру, стоимость кирпичного домика приблизительно равна 2000000 рублей, в то время как строение из бруса или щитового типа оценивается в пределах 500000 – 1500000 рублей.

Иногда целесообразно обратиться к профессиональному оценщику, который четко обозначит существующие дефекты строения, предполагающие несение дополнительных затрат. Кроме того, не будет лишней экспертиза коммуникаций. В итоге специалист назовет, какова разумная цена надела, тем самым устраняя риск переплаты финансов.

Побеседуйте с владельцами соседних участков. Они расскажут, есть ли у недвижимости определенные минусы, которые можно было упустить из виду.

Также посетите правление СНТ. Уточните, имеются ли у продавца долги по уплате взносов за земельное владение. Выясните, какова процедура вступления в число участников товарищества.

Убедитесь, что приобретаемое землевладение не выступает предметом судебного разбирательства. Эти данные получите в районном суде.

На сегодняшний день популярность пользуются такие способы приобретения наделов СНТ:

- совершение покупки у товарищества посредством передачи садовой книжки;
- сделка по покупке имущества у землевладельца.

Наилучший вариант предусматривает нахождение надела в собственности садового товарищества. В таком случае совершение сделки по приобретению происходит по общим правилам, просто одна из ее участников будет лицом юридическим.

Положениями законодательства закреплено, что если у гражданина или организации не оформлено право на участок, он не может его отчуждать.

В случаях, когда от председателя СНТ или его члена поступает предложение о покупке надела на основании садовой книжки, это говорит о том, что официальными собственниками объекта они не являются.

Такая сделка не предполагает приобретение права собственности, а лишь дает членство в СНТ. У председателя правления в таких обстоятельствах нет полномочий по передаче участка в собственность. Но по причине того, что покупка земли по членской книжке довольно популярна, следует более детально изучить этот процесс.

Пошаговый порядок:

- посетите председателя СНТ и сообщите ему о своем намерении купить землевладение на этой территории. Попросите ознакомить вас с кадастровым планом недвижимости. Его отсутствие, скорее всего, свидетельствует о том, что садовое товарищество не

вправе эксплуатировать этот участок и вероятность его последующей приватизации отсутствуют;

- заключите договор купли-продажи. Как показывает практика, председатели садовых товариществ нередко отказываются от такого рода сделок. Но если вы располагаете документацией, обеспечивающей право на исполнение сделки, вы исключаете риск обмана. Ведь бывают ситуации, когда после передачи денежных средств садовую книжку отдают другому гражданину и приобретателю крайне тяжело обосновать факт своей правоты;
- выплатите стоимость. Оптимальный вариант передачи денег – перечисление безналичным путем и получение от председателя расписки о получении оговоренной суммы;
- составьте акт приема-передачи земли;
- оформите членство в садовом товариществе и зафиксируйте свое имя в членской книжке.

Завершающий шаг заключается в переоформлении земли в частную собственность. Проведите приватизацию, которая может осуществляться как безвозмездно, так и за определенную плату. Для бесплатной приватизации требуется обращение к государственным органам и подача заявления о переоформлении надела.

Для этого заранее позаботьтесь о сборе и подготовке комплекта бумаг, состоящего из:

- документа, удостоверяющего личность;
- договора о пожизненном пользовании наделом;
- кадастрового паспорта земли;
- характеристик участка и его границ.

В четырнадцатидневный срок после изучения документации будет вынесено решение о предоставлении права собственности или об отказе в заявленной просьбе.

В случае нахождения земельного владения в государственной собственности, ее тоже возможно приватизировать, но платно, то

есть произвести выкуп объекта за цену, не превышающую кадастровую стоимость, при одобрении процедуры органами власти.

Большинство людей полагает, что приобретение земли у СНТ – более простая процедура, сопровождающаяся минимальными затратами.

Положительных сторон при этом довольно много:

- возведенный впоследствии дом будет являться вашей собственностью и отвечать всем вашим пожеланиям;
- покупка участка и оформление права собственности – вполне простая процедура.

Однако если вы собственными силами планируете построить дом, то помните, что потребуются получение разрешительной документации на ведение работ в пределах СНТ. Если домовладение подразумевает наличие менее трех этажей, и строится не менее, чем в трех метрах от собственности соседей, то законодатель не обязывает получать разрешение.

Для возведения габаритного особняка потребуется немало времени затратить на посещение различных инстанций. Не забывайте, что постройка частного домовладения может продолжаться в течение нескольких лет – потребуется создание котлована, укладка фундамента, ожидание просадки объекта. Кроме того, строительство должно происходить согласно проектной документации, которую нужно будет заказывать у специалистов, что довольно дорого. Можно разобраться в этом и без профессиональной помощи, но процесс этот довольно трудоемкий.

Таким образом, денежные затраты на возведение жилого объекта будут не ниже (а возможно, даже и выше), чем при покупке готовой недвижимости. Поэтому, помните, что самостоятельная постройка не всегда способствует экономии средств.