



# АДОНИС

ДОСТУПНЫЙ УЧАСТОК КАЖДОМУ

[www.taegnapasloboda.ru](http://www.taegnapasloboda.ru)

## О ЮРИДИЧЕСКОМ СТАТУСЕ ПРИОБРЕТАЕМОЙ ЗЕМЛИ

№	Ваш вопрос	Официальная информация от компании ООО «Таёжная Слобода»	Сравнительная информация по категории земель ИЖС – индивидуальное жилищное строительство
1.	Где я покупаю земельный участок?	В дачном некоммерческом товариществе (ДНТ).	В построенном или строящемся поселке
2.	Каково его целевое назначение по документам?	Земельный участок в категории земель – «земли сельскохозяйственного назначения»	Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
3.	Можно ли на нем строить дом и зарегистрироваться?	Земельный участок с разрешенным использованием: «для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства» дает право строительства жилого дома и право зарегистрироваться и проживать в нем.	Земельный участок с целевым назначением «ИЖС» также дает право на строительство жилого дома и права регистрации и проживания в нем.
4.	Чем регулируется оборот земель сельхозназначения, предоставленных гражданам для ведения дачного хозяйства?	Оборот таких земель регулируется Земельным кодексом РФ.	Оборот таких земель регулируется Земельным кодексом РФ.
5.	Существует ли законодательство, прямо регулирующее дачные товарищества?	Федеральный закон №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» определяет весь круг вопросов по этому направлению.	Для земель ИЖС в настоящий момент правового обеспечения, прямо пряморегулирующего деятельность в сфере жилых загородных поселений, не выработано.
6.	В чьем ведении находятся общественные пространства, дороги, электрические и газовые сети? Должен ли владелец участка самостоятельно заниматься подключением дома?	Ответственность за эксплуатацию сетей, дорог, технологическое подключение, взаимодействие с сетевыми организациями лежит на руководстве дачного некоммерческого партнерства.	На участках земель с целевым назначением «ИЖС» собственник участка должен самостоятельно заниматься вопросами подключения дома к сетям.
7.	Смогу ли я влиять на решение руководства некоммерческого партнерства или войти в руководящие органы?	Каждый член партнерства, имеющий участок, обязан участвовать в общих собраниях, и может быть выдвинут в правление или иные рабочие органы.	В поселках законодательно не предусмотрено наличие руководящего органа.
8.	Есть ли отличия в налогообложении для земель сельскохозяйственного назначения?	Ставка налога на землю применяется к кадастровой стоимости земельного участка. Кадастровая стоимость земель сельхозназначения в среднем в 3 раза меньше стоимости земель ИЖС. Налог, который уплачивает собственник земли в ДНТ «Адонис» будет в 3 раза меньше, чем налог на земельный участок ИЖС.	Налог на земли «ИЖС» в 3 раза выше, чем на земли сельхозназначения.

### Нормативные акты по юридическому статусу земли:

1. Земельный кодекс РФ
2. Федеральный закон от 15.04.1998 №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»
3. Письмо управления Роснедвижимости от 24.03.2006 №2035-13

## О ПРЕИМУЩЕСТВАХ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ

### 1. Дешевле для покупателя:

- Участок в дачном не коммерческом партнерстве стоит существенно дешевле, чем в поселке ИЖС.
- Дешевле и налоговая нагрузка на сельхоз. земли: при одинаковой ставке налога расчетная база – кадастровая стоимость земли – в границах населенных пунктов в 3 раза выше.

### 2. Понятная правовая основа:

- В вопросе дачных садоводческих товариществ есть другой козырь.
- Преимущества садоводов – огородников и тех, кто селится на землях с таким статусом – как раз в отработанной юридической стороне вопроса.
- Федеральный закон № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных не коммерческих объединениях граждан» действует с 1998г. и не однократно совершенствовался.
- Здесь прописаны и правила управления такой территорией, и организация застройки и даже формы государственной поддержки.
- Есть правления, есть председатель, есть общая контролируемая финансово-хозяйственная деятельность.
- Есть обширная юридическая практика по большинству спорных вопросов.

В это время владельцу участка ИЖС остается опираться только на одну статью из градостроительного кодекса и самостоятельно выстраивать отношения с администрацией поселения, сетевыми организациями и коммунальщиками.

### 3. Регистрация по месту жительства:

- Постановление конституционного суда РФ от 14 апреля 2008г. №7- П фактически разрешила регистрацию граждан на садовых участках в черте города.
- регистрация на дачных участках на сельхоз. землях была возможна и раньше.

Определение 66 - го закона так и звучит: «дачный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им с целью отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации и проживания в нем)»  
Квартирный вопрос № 41 от 17 октября 2011г. «о преимуществах земель сельхоз. назначения»  
Аюр Ербактанов – эксперт рынка загородной недвижимости.

Приобретая земельный участок Вы:

1. Покупаете надлежащим образом, оформленный, поставленный на кадастровый учет, зарегистрированный в установленном порядке объект недвижимости.
2. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения - разрешенное использование: для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства.
3. Приобретаемый земельный участок расположен на территории ДНТ «Адонис»
4. Внесенные продавцом в ДНТ «Адонис» целевые взносы на создание общего имущества направлены на создание инфраструктуры, в том числе к Вашему земельному участку.

Назначение земли:

Не все категории земель предназначены для жилищного строительства, данный вид деятельности разрешен только на двух из них:

- землях населенных пунктов
- землях сельскохозяйственного назначения.

## О ПРЕИМУЩЕСТВАХ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ

В настоящее время земельные участки приобретаются в основном для строительства поселков, а так как на рынке недвижимости в большинстве присутствует земля сельхоз.назначения, рассмотрим виды разрешенного использования в рамках этой категории:

- для ведения сельскохозяйственного производства
- для ведения личного подсобного или крестьянско - фермерского хозяйства.
- для садоводства или огородничества позволяет строить индивидуальные жилищные дома но без права регистрации.
- для дачного строительства с правом возведения жилого дома и с правом регистрации проживания в нем.

Разница в видах разрешенного использования сводится к следующему:

**Садовый дом** – это жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на садовом земельном участке.

**Дачный дом** – жилое строение без права регистрации проживания в нем или **жилой дом с правом регистрации проживания**, расположенное на дачном земельном участке.

Большинство покупателей не знают что для строительства загородного поселка не нужно переводить землю из категории сельхоз. назначения в другую, достаточно изменить вид разрешенного использования и построить поселок с гарантированной пропиской для будущих жителей.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка достаточно трудоемкий процесс, связанный со сбором большого пакета документов и согласований в различных государственных инстанциях. Но данная процедура обходится значительно дешевле, и оформляется быстрее, чем перевод земли в другую категорию.

## ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ДНТ «АДОНИС»

**Согласно Федерального закона от 15 апреля 1998 г. за № 66-ФЗ установлено:**

Дачный земельный участок – это земельный участок предоставленный гражданину в целях отдыха с правом возведения жилого дома и хозяйственных строений, с правом регистрации, проживания в нем, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных и других сельскохозяйственных культур. В целях реализации своих прав граждане создают некоммерческое дачное товарищество (ДНТ).

Объемно-планировочное решение территории товарищества разработано в соответствии с установленным земельным и градостроительным законодательством, правилами землепользования и застройки, системой государственных нормативов и правил, а так же СНиПов: ФЗ №93 от 30.06.2006г.; ФЗ №122 от 22.08.2004г. и далее по тексту.

На основании землеустроительных работ земельный участок расположен в кадастровом квартале 72:12:0508001

**По состоянию на 15 марта 2014 года в ДНТ выполнены следующие виды работ:**

Оформлены все документы на право собственности: Свидетельство о регистрации дачного поселка «Адонис», свидетельство на право собственности, кадастровый паспорт.

Запланировано и межаются земельные участки для выделения в 2014 году – 350 новых участков (участки находятся на расстоянии не более 2500 м. от асфальтовой автодороги, восточнее деревни Московка).

Общая площадь земельного участка ДНТ составляет 400000 кв.м., или 40 га. Площадь одного земельного участка составляет от 900 кв.м. до 1500 кв.м. Площадь, занятая дорогами и проездами, составляет: 93500 кв.м. Площадь под пожарными водоемами составляет 25000 кв.м.

- Территория ДНТ отделена от автодороги общего пользования (Тюмень – Нижняя Тавда 35 км.) соединяется подъездной дорогой с автомобильной дорогой общего пользования.
- На территории ДНТ с числом участков 350 предусмотрен один основной въезд и один дополнительный. При въезде предусмотрено два пункта КПП на въездах. Также предусмотрен подъезд автотранспорта ко всем индивидуальным участкам. Ширина улиц: Центральная - 12 метров, а остальных – 8 метров.
- Запрещается организовывать свалки отходов, как на территории товарищества, так и за ее пределами. На территории общего пользования будут предусмотрены мусорные контейнеры. Площадки мусорных контейнеров должны быть расположены не ближе 20 метров от границ земельных участков.
- Жилые здания и сооружения должны стоять от границ садовых участков не менее пяти метров, а нежилые - одного метра. Индивидуальные участки должны быть огорожены.
- Строительство жилых домов, хозяйственных построек и сооружений на участках производить по соответствующим проектам. Дачные дома проектируются (возводятся) с различной объемно-планировочной структурой: одноэтажные, двухэтажные, мансардные, с произвольным перепадом уровней этажей. Под дачным домом и хозяйственными постройками допускается устройство подвала и погреба. Высота жилых помещений принимается от пола до потолка не менее 2,2 метра. При проектировании домов с круглогодичным проживанием следует учитывать СНиП 2.08.01 и СНиП II – 3.
- Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок.
- Для обеспечения пожаротушения на территории ДНТ предусмотрены четыре пожарных водоема.

## ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ДНТ «АДОНИС»

- Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, построенными или пристроенными к дому или хозяйственным пристройкам.

- Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:
  - от дома и погреба до туалета – 12 м.
  - от душа, бани, сауны – 8 м.
  - от колодца до туалета и компостного устройства – 8 м.

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

- Территория ДНТ должна быть оборудована системой водоснабжения отвечающей требованиям СНиПа 2.04.02. Снабжение хозяйственно - питьевой водой может производиться как от центральной системы водоснабжения, так и автономно - от шахтных и мелко трубчатых колодцев, так и скважин (артезианских и др.) с соблюдением санитарно-защитных зон и правил СанПиН 2.14.027.

Для полива садово-огородных культур следует использовать открытые водоемы и специально оборудованные котлованы – накопители воды, или предусматривать сеть сезонного пользования. При наличии водопровода или артезианской скважины для учета расхода воды предусматривать установку счетчика.

- В отапливаемых дачных домах обогрев и горячее водоснабжение следует предусматривать от автономных систем согласно СНиПа 2.04.05.

- Сети электроснабжения на территории ДНТ предусматриваются воздушными линиями. Запрещается проведение воздушных линий непосредственно над дачными домами, кроме индивидуальной проводки (подключения). Электрооборудование и молнии защиту дачных домов и хозяйственных построек следует проектировать в соответствии с требованиями «Правил устройств электроустановок» (ПУЭ) РД 34.21.122. Для учета потребления электроэнергии установить электросчетчик в ТП и в каждом доме.

- На улицах и проездах территории ДНТ должно быть установлено наружное освещение с установкой фотореле.

- Расстояние по горизонтали от крайних проводов высоковольтной линии электропередач ЛЭП – 10кВ до границы территории ДНТ согласно ПУЭ – 10 метров.

## РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО ДОМА

Необходимы следующие документы:

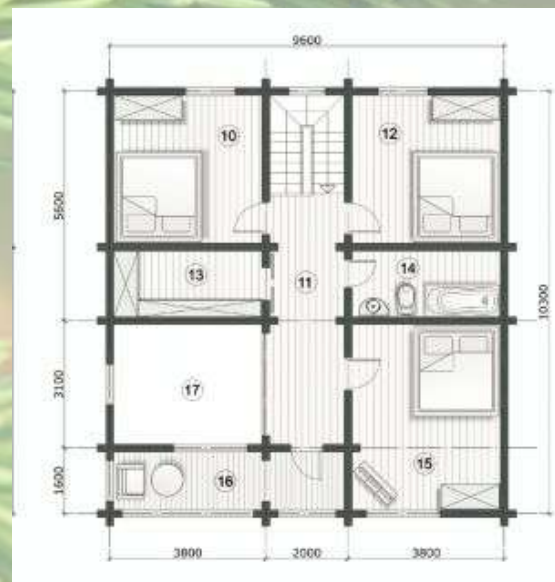
1. Градостроительный план земельного участка
  - Заявление (по соответствующей форме);
  - Кадастровый паспорт (копия, 3 экз.);
  - Правоустанавливающий документ на земельный участок (свидетельство или договор аренды)(копия 3 экз.);
  - Копия паспорта (первая страница + прописка);
  - Каталог координат поворотных точек участка X и Y, или Межевое дело;
  - Схема планировочной организации земельного участка (план участка).
2. Проект дома (планы этажей, фасадов).
3. Заявление на строительство.
4. Технические условия на подключение:
  - Теплоснабжение;
  - Водоснабжение;
  - Канализирование;
  - Горячее водоснабжение;
  - Электроснабжение;
5. Выписка из ЕГРОКС (БТИ) на существующие объекты.

ПРОЕКТ ДОМА «ВЕРОНА» | общая площадь 178,07 м<sup>2</sup>



Экспликация:

1. Спальня 13,03 м<sup>2</sup>
2. Холл 19,84 м<sup>2</sup>
3. С/У 6,53 м<sup>2</sup>
4. Кладовая 3,72 м<sup>2</sup>
5. Топочная 8,7 м<sup>2</sup>
6. Гостиная 17,56 м<sup>2</sup>
7. Кухня-столовая 16,83 м<sup>2</sup>
8. Тамбур 3,72 м<sup>2</sup>
9. Терраса 15,21 м<sup>2</sup>



Экспликация:

10. Спальня 13,03 м<sup>2</sup>
11. Холл 11,06 м<sup>2</sup>
12. Спальня 13,03 м<sup>2</sup>
13. Гардеробная 5,81 м<sup>2</sup>
14. С/У 5,81 м<sup>2</sup>
15. Спальня 16,28 м<sup>2</sup>
15. Балкон 7,91 м<sup>2</sup>
15. Второй свет



ПРОЕКТ ДОМА «МАЛАХИТ» | общая площадь 193,03 м<sup>2</sup>



- Экспликация:
1. Тамбур 5,2 м<sup>2</sup>
  2. Холл 13,1 м<sup>2</sup>
  3. С/У 7,1 м<sup>2</sup>
  4. Кухня-столовая 21,2 м<sup>2</sup>
  5. Гостиная 22 м<sup>2</sup>
  6. Постирочная 17,3 м<sup>2</sup>
  7. Терраса 6,4 м<sup>2</sup>
  8. Терраса 19 м<sup>2</sup>



- Экспликация:
9. Холл 8,1 м<sup>2</sup>
  10. Спальня 17,3 м<sup>2</sup>
  11. Спальня 22 м<sup>2</sup>
  12. Кладовая 3,4 м<sup>2</sup>
  13. Спальня 15,5 м<sup>2</sup>
  14. С/У 12,6 м<sup>2</sup>
  15. Балкон

ПРОЕКТ ДОМА «ЮЖНАЯ НОЧЬ» | общая площадь 152,06 м<sup>2</sup>



Экспликация:

1. Котельная 4,11 м<sup>2</sup>
2. Тамбур 4,11 м<sup>2</sup>
3. Крыльцо 2,07 м<sup>2</sup>
4. Кухня 11,64 м<sup>2</sup>
5. Прихожая 5,16 м<sup>2</sup>
6. С/У 5,03 м<sup>2</sup>
7. Комната 10,51 м<sup>2</sup>
8. Гостиная 36,29 м<sup>2</sup>
9. Терраса 11,46 м<sup>2</sup>



Экспликация:

10. Спальня 10,64 м<sup>2</sup>
11. С/У 7,1 м<sup>2</sup>
12. Гардероб 5,11 м<sup>2</sup>
13. Спальня 10,64 м<sup>2</sup>
14. Холл 11,82 м<sup>2</sup>
15. Спальня 16,37 м<sup>2</sup>