ИЖС и СНТ: основные отличия, и где лучше приобрести свой загородный дом?

Автор: Лилиана Лазарева 07.02.2023

Множество людей склоняется к мнению, что жить за городом здорово, и год от года становится все больше тех, кто решается приобрести дом за пределами мегаполиса. Для того, чтобы подобная покупка стала по-настоящему удачной, совсем нелишне располагать определенной информацией, в частности, понимать, что такое СНТ и что такое ИЖС. Первое – это форма организации собственников, тогда как второе – назначения участков земли. И от вашего выбора во многом будет зависеть, что вы сможете себе позволить, получив в собственность участок. Для этого вкратце объясним, что кроется за широко известными, но не всегда понятными аббревиатурами, и что же лучше: купить дом в СНТ или купить дом на участке ИЖС.

Различия между СНТ и ИЖС

Итак, садовое некоммерческое товарищество, оно же СНТ. Его также могут именовать садоводством или дачным поселком, возможны и прочие варианты. Суть не в названии, а в том, что земля, на которой еще с советских времен начали возводиться дачные домики на шести сотках, предназначена для сельскохозяйственного использования. Участки, отведенные для размещения СНТ, могут располагаться как в населенных пунктах, так и за их пределами. Конечно, в наши дни уже не предъявляются столь строгие требования по непременному выращиванию на своем дачном наделе смородины, огурцов, укропа и прочих культур. Тем не менее, здесь все же основная роль принадлежит земле, тогда как расположенные на ней строения являются своего рода приложением.

Важно понимать, что, приобретя загородный дом в СНТ, вам придется вступить в товарищество и тем самым взять на себя определенные обязательства. В частности, к таковым относится финансовое участие в обеспечении функционирования товарищества – а это членские взносы, оплата работы коммунальных служб, охраны, ремонта дорог и т. д. Список предоставляемых услуг в каждом конкретном случае будет индивидуален, так как многое зависит от того, насколько добросовестно относится к своей деятельности председатель СНТ.

А чего ожидать от ИЖС? Как следует из названия, это индивидуальное жилищное строительство. Таким образом, подобной недвижимостью обзаводятся прежде всего с целью

возведения капитального дома. Статус - земли населенных пунктов — это вполне допускает. Более того, до относительно недавнего времени загородные дома и коттеджи, возведенные на участках под ИЖС, имели немаловажное преимущество перед «дачной» недвижимостью: в них было можно без особых проблем оформить регистрацию по месту жительства, иначе говоря, прописку.

На своем «индивидуальном» участке вы вольны возвести семейный загородный дом и любые прочие постройки, подключить коммуникации, не завися при этом от желания соседей и разрешения председателя, как в случае СНТ.

Отличительные черты СНТ

В эпоху массовой выдачи гражданам заветных шести соток использование земельных наделов строго регламентировалось. Предписывалось как возведение домов установленного образца, так и количество и ассортимент выращиваемых садовых и огородных культур. В наши дни таких жестких требований никто не предъявляет, тем не менее кое-какие нормативы все же существуют. Вы можете купить участок в СНТ - с уже имеющимся строением, оставить незастроенным либо возвести дом по собственному проекту. Высаживать можно практически все, что душе угодно, но деревья не должны располагаться вплотную к участкам соседей; то же относится и к размещению коммуникаций. Ограничения касаются и высоты заборов, а также их «прозрачности». Нельзя на участке сжигать ветки, мусор, а также разводить огонь вне оборудованных мест – за это полагается штраф.

Что касается содержания и разведения продуктивной живности – например, коз и домашней птицы, не говоря о более крупных копытных и рогатых - здесь есть нюансы. С одной стороны, вроде бы никем не запрещено. С другой – вид разрешенного использования земли «садоводство» указывает на выращивание растений, но никак не скотины. На практике все зависит от того, насколько проживающие на вашем участке животные мешают соседям, и подобные вопросы регулируются уставом товарищества и решением членов СНТ. Так что в принципе вы вполне можете купить загородную недвижимость для использования в качестве дачи и содержания там разумного количества живности.

Отличительные черты ИЖС

До поры до времени обладатели земли под ИЖС могли несколько свысока смотреть на тех, кто довольствовался «скромным» СНТ. И желающие приобрести загородный дом с проживанием нередко без колебаний отдавали предпочтение первому варианту. Секрета нет: как уже упоминалось, именно данный статус земли давал возможность не только возвести капитальное строение и зарегистрировать на него собственность, но и на законных основаниях оформить прописку. Дачная амнистия сделала эти преимущества не столь весомыми, тем не менее, участки под ИЖС сохраняют привлекательность для покупателей.

Здесь можно возводить практически любой тип дома, включая таунхаус, дуплекс и пр., главное – не выше трех этажей. В СНТ так «разгуляться» не удастся: там разрешено обзавестись только дачным домом и хозпостройками. А если участки располагается недалеко от населенного пункта, то это упрощает проблему подведения коммуникаций сведены; кроме того, в этом случае высока вероятность наличия социальной инфраструктуры.

Еще один плюс состоит в том, что вам не придется «скидываться» на ремонт дорог и содержание мест общего пользования, как это делают «дачники». Впрочем, коттеджные поселки под ИЖС строятся с учетом запросов будущих жителей к комфорту проживания, а для их соблюдения скорее всего нужно быть готовыми к определенным регулярным затратам.

Жить за городом: просто или сложно?

Ответ на этот вопрос во многом будет зависеть от того, насколько верный вы сделали выбор, решив купить недвижимость в Московской области. К сожалению, недостаточно просто посмотреть на карту, определить наиболее привлекательное для себя направление и отправиться на просмотр. Точнее, отправиться можно, но если не знать всех нюансов покупки и, главное, дальнейшего владения загородной недвижимостью, то вместо дома своей мечты вы рискуете приобрести серьезную головную боль. Причем неважно, является ли вашей целью статусная элитная недвижимость в Подмосковье или непритязательный домик с огородом, разочарование может ожидать любого.

Чтобы будущая покупка целиком и полностью соответствовала вашим ожиданиям, я советую проконсультироваться с нашими специалистами. Им в мельчайших деталях известны все преимущества и недостатки загородных объектов, а большой опыт позволяет предложить каждому клиенту именно то, что ему необходимо. Попробуйте, может быть, ваш загородный дом уже ждет вас!