

Приближается весна, все мы хотим уже быстрее на природу, смотрим варианты для отдыха и вот нашли объявление о продаже участка и он находится в садоводческом товариществе. Что нужно знать перед покупкой участка именно в садоводческом товариществе?

1. Нужно узнать у собственника какой правоустанавливающий документ у него есть на участок. Если это акт приватизации, то потребуется взять справку у председателя садоводческого товарищества. Если свидетельство, то тогда можно оформить покупку участка расположенного на территории Минской области вне выезжая из Минска, а именно в Минском областном кадастровом агентстве на ул.Папанина, 7.
2. Узнайте зарегистрировано ли строение находящееся на участке прежним владельцем, получен ли технический паспорт. В противном случае, при регистрации, Вам предложат это сделать и откажут в заключении сделки, т.к. существуют определенные риски.
3. Хорошо бы узнать есть ли в садоводческом товариществе свой сайт или чат, чтобы в него зайти и посмотреть на общую атмосферу. Есть товарищества, в которых не заканчиваются споры и распри, в таком жить некомфортно.
4. Нужно узнать обязательно про наличие долгов по участку, не только относительно уплаты взносов, но и по электроэнергии. Если с уплатой взносов можно будет решать вопросы с прежним хозяином, то долги по электроэнергии возможно придётся возмещать уже вам.
5. Не лишним будет узнать телефон председателя правления товарищества и выяснить у кого на балансе находится КТП, т.к. от этого зависит вопрос возмещения расходов по электроэнергии.
6. Также важно знать как в садоводческом товариществе решается вопрос с водоснабжением, т.е. имеется у каждого своя скважина или действует общий водопровод. Если он общий, то не каждое товарищество может позволить себе его круглогодичную работу. Как правило, осенью его будут отключать, а весной подключать, что обычно сопровождается прорывами, необходимостью развоздушивания. Это потребует допуск на участок, может возникнуть ситуация с затоплением участка, а также нужно помнить, что в местах где проходит водопровод, невозможно по факту использовать эту территорию под ваши нужды. Любой технический объект, особенно такой как водопровод, требует уход за ним и обслуживание, а значит, дополнительные расходы и на его содержание.
7. Обратите внимание на то, какие в товариществе установлены опоры и в каком состоянии они находятся, включая провода. Визуально понятно, стоят ли опоры ровно, имеется ли покрытие на проводах. В этом случае вы будете понимать, нужно ли будет уже в ближайшее время сдавать деньги на реконструкцию электросети товарищества или проводить ремонтные работы.

8. Посмотрите где установлены щиты учёта электроэнергии у членов товарищества, если они вынесены, т.е. закреплены на домах и опорах, то значит, что в товариществе ведётся борьба с воровством электроэнергии, осуществляется проверка показаний и осуществляется учёт.
9. Обратите внимание на состояние дорог в самом товариществе и при подъезде к нему, с этой проблемой вы будете встречаться ежедневно или еженедельно.
10. Узнайте есть ли помещение для правления в товариществе, т.к. при его отсутствии вам придётся ходить на участок председателя, если он является членом товарищества или встречаться с ним, по разным вопросам непонятно где и как.
11. Наличие магазина или киоска, остановочного пункта, а также уверенное покрытие сети мобильной связи, а значит и доступа в Интернет, дополнительно увеличивает комфорт и влияет на конечную стоимость участка.
12. Возможно со стороны это будет выглядеть некрасиво или нетактично, но поинтересуйтесь у хозяина по поводу размеров участка и верно ли установлены границы. Может так случиться, что в дальнейшем именно вам придётся с этим разбираться, т.к. проблемы с границами это самый частый вопрос в товариществах. Сегодня сосед хороший, с которым у прежних хозяев никогда не было споров, а завтра он поменяется и придёт другой, но с рулеткой. Нужно будет переносить забор, а это очень затратно.
13. Обратите внимание на то, есть ли забор на участке. Казалось бы такой простой вопрос, а в последующем может потребовать совершения довольно внушительных расходов.
14. Обязательно уточните размеры взносов и сроки их уплаты.
15. Некоторая отдалённость от железной дороги также станет определенным плюсом при выборе участка, не только из-за шума, но и такое соседство часто увеличивает количество краж. Наличие видеонаблюдения в товариществе будет добавлять баллы к вопросу охраны имущества.

По всем возникшим вопросам можно
обращаться за помощью к дачному юристу
Рудковскому Максиму Валерьевичу
www.LegalAudit.by
80297580069 мтс