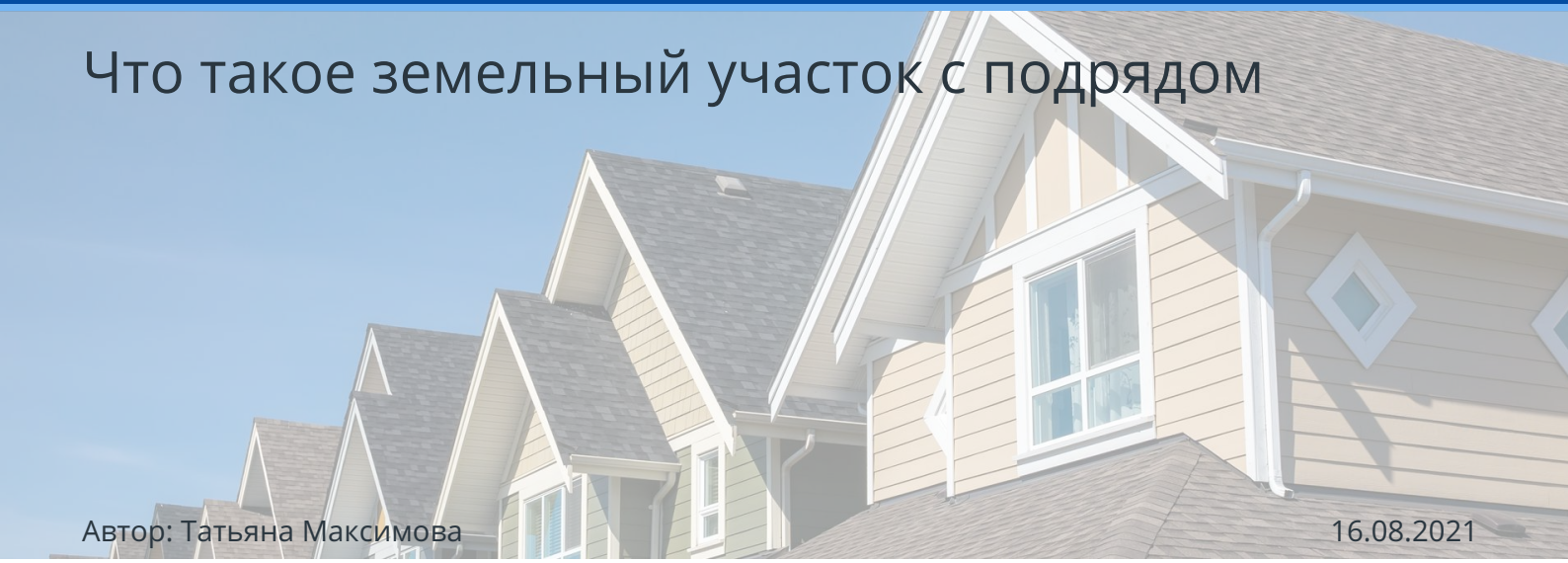
Что такое земельный участок с подрядом



Автор: Татьяна Максимова 16.08.2021

Многих покупателей участков на «загородке» волнует вопрос, какой тип земли лучше выбрать – с подрядом на строительство или без него. Чего стоит остерегаться в случае покупки участка без подряда? В чем плюсы и минусы участков с подрядом? Какой из вариантов окажется в итоге более выгодным? Расскажем главное в нашей статье.

УБП vs УСП

На загородном рынке Подмосковья земельные участки – самый востребованный товар. Порядка 75% сделок на всей «загородке» приходится на участки без подряда (УБП) и около 10% – на участки с подрядом (УСП). В чем же разница между этими типами недвижимости.

Для начала поясним, о каком подряде, собственно, идет речь. Договор подряда – это обязательство одной из сторон сделать работу, согласованную со второй стороной, а затем передать ее заказчику. Тот, в свою очередь, эту работу оплачивает. В контексте загородной недвижимости подряд – это договор на возведение дома на земельном участке.

Таким образом, УБП – это надел земли без построек и обязательств по их возведению. В этом случае заключается только договор купли-продажи земельного участка. Приобретая УБП, вы сами выбираете, когда вам начинать строительство, у какого застройщика, какой дом вы хотели бы видеть и т.д. Впрочем, можно ничего не строить, если вам кажется, что момент неподходящий. Но стоит иметь в виду: по наблюдениям экспертов на «загородке», если затянуть с возведением дома, в половине случаев голый участок так и останется таковым.

В свою очередь, участок с подрядом на строительство – это земельный надел, на котором планируется возведение дома с теми характеристиками и в те сроки, которые были обговорены с застройщиком. В его зону ответственности входит весь объем строительных работ.

Плюсы и минусы участка без подряда

Конечно, УБП не были бы так популярны, если бы не ряд преимуществ.

Плюсы УБП:

- Самая низкая цена на загородном рынке

Для большинства людей стоимость товара по-прежнему является главным фактором для решения о покупке. По данным специалистов, 40% клиентов на «загородке» выбирают участок ценой до 0,5 млн руб., 45% – от 0,5 до 2 млн руб. и всего 15% – больше 2 млн руб. Рассматривая предложения УБП, можно даже встретить варианты с ценником ниже ста тысяч рублей. Но помните – бесплатный сыр бывает только в мышеловке! От участка с подобной стоимостью нельзя ожидать ничего хорошего: скорее всего, он не просто находится в неудобном месте без проведенных коммуникаций, но и имеет юридические проблемы. Вполне вероятно, что на нем вообще запрещено что-либо строить. Поэтому, если вы смотрите лоты с низким ценником, обязательно проверяйте все документы и не верьте пустым обещаниям. Но все-таки безопаснее рассматривать предложения, находящиеся на уровне рынка, т.е. стоимостью примерно от миллиона рублей.

- Шанс сэкономить при постройке дома

При самостоятельном возведении коттеджа можно попробовать сэкономить на строительстве: заказывать более доступные материалы, выполнять некоторые работы собственными силами и т.д. Однако здесь есть большое «но»: решаться на это стоит, только если у вас есть опыт в строительном деле. Иначе велик риск возвести дом, жить в котором будет некомфортно, а то и небезопасно.

- Возможность получить дом мечты

При покупке УБП вы можете построить дом по индивидуальному проекту. Конечно, тут речь об экономии уже не идет, т.к. и создание проекта у архитекторов, и возведение коттеджа по личным предпочтениям могут обойтись в круглую сумму. Однако если вы всегда мечтали об уникальном доме и у вас есть средства на реализацию этой мечты – почему бы не воплотить ее в жизнь.

Минусы УБП:

- Мало качественного предложения

К сожалению, до 90% появляющихся проектов с УБП – это лоты без коммуникаций. Возможно, вам придется потратить на организацию всех удобств гораздо больше денег, чем вы заплатите непосредственно за участок. В некоторых случаях самостоятельное проведение коммуникаций и вовсе крайне затруднено. А значит, проживание в таком месте вряд ли будет комфортным.

- Низкая ликвидность

Если вы решите, что поторопились с покупкой, то продать УБП выгодно будет непросто: на «первичке» средняя стоимость такого участка составляет около 2,7 млн руб., а на вторичном рынке – порядка 1,5 млн руб.

- Меньше комфорта

Поселки с УБП в подавляющем большинстве случаев не могут обеспечить современный уровень комфорта и сервиса, т.к. такой формат организации подразумевает коллегиальное решение по всем вопросам – от установки почтового ящика до сбора денег на асфальтирование дорог. А при разной степени готовности домов на участках такие вопросы практически нерешаемы: например, кому-то нужна асфальтированная дорога (т.к. он там уже живет), а кто-то еще даже не приступал к строительству и вкладываться в дорогу он не желает.

Плюсы и минусы участка с подрядом

Если вы раздумываете, не купить ли участок с подрядом в Подмосковье, вот сильные и слабые стороны такого формата загородной недвижимости.

Плюсы УСП:

- Экономия времени и сил

Если вы решите приобрести земельный участок с подрядом на строительство, вам не придется ломать голову над организацией процесса возведения дома, перебирать сотни проектов, искать нужные документы и т.д. – все это сделает подрядчик.

- Известная стоимость конечного продукта

Как говорят эксперты загородного рынка, многие люди не понимают, что покупка земельного участка – не завершение, а только начало пути. Ведь желаемый результат – это красивый построенный дом, а не пустырь. Но если вы выбрали участок с подрядом, то основную часть этого пути вместо вас пройдет застройщик. К тому же вы будете знать окончательную стоимость своего приобретения, без дополнительных трат. Немаловажно и то, что когда известна конечная цена объекта и она находится на уровне рынка (а в поселках с подрядами так и происходит), то под строительство таких домов банки охотнее дают ипотечные кредиты, что, несомненно, большой плюс.

- Надежность

Обычно один подрядчик работает и на других участках поселка, а значит, исключена ситуация, когда недобросовестный девелопер выполняет свою работу некачественно и пропадает.

- Скорость строительства

Работа застройщика сразу на нескольких участков хороша еще и тем, что коммуникации в таком случае тоже будут проводить одновременно для всех. Это даст возможность оптимизировать размещение трубопробоводов, а значит, процесс строительства ускорится. Более высокая скорость возведения дома позволяет экономить уже самому владельцу: инфляция в строительстве намного выше официальной, и дом, построенный за год, гарантированно дешевле дома, построенного в течение двух лет.

Стоит отметить небольшой период времени, необходимый для развития поселка от зачаточного состояния до полностью функционирующего комплекса. Многие технические решения требуют профессионального подхода, и желательно иметь понимание общей картины застройки для их успешного решения. К примеру, для грамотного устройства водоотведения вдоль дорог и участков нужно четко понимать как размер домов, так и их расположение.

Минусы УСП:

- Более высокая цена

Стоимость участка с подрядом логично превышает стоимость УБП – в размере примерно от 30% до нескольких раз. Однако нередко бывает, что расходы на покупку УСП составляют меньшую сумму, чем все затраты на покупку участка, строительство дома и проведение коммуникаций при выборе УБП.

- Ограниченный выбор проектов

Обычно застройщик предлагает покупателю ограниченное число проектов домов, часто в одном стиле. Это делается для того, чтобы поселок имел архитектурное единство. Конечно, существует некоторый риск, что среди предложенных вариантов домов вы не найдете «тот самый» – поэтому обращайте внимание, в каком стиле планируется застраивать поселок.