

В чем разница между ИЖС и ЛПХ, и что лучше выбрать?



В современности понятие личного подсобного хозяйства является довольно неопределенным. Оно появилось в советское время, тогда под ним понимался дом, расположенный на участке, на котором осуществляется сельскохозяйственная деятельность. В соответствии с положениями действующего законодательства под ЛПХ понимается дом, который расположен на участке земли поселения.

Но такой участок может также и не принадлежать землям поселения, а находиться обособленно. В такой ситуации он будет являться полевым участком, на котором осуществлять любое строительство запрещено. В данной статье вы найдете подробную информацию об участках под ЛПХ и под ИЖС, их сравнительную характеристику, достоинства и недостатки каждого из них.

Что такое земли ЛПХ

Участки под ЛПХ выделяются для ведения частного подсобного хозяйства, причем их коммерческое использование законом не допускается.

Таким образом, владелец данного участка имеет право осуществлять на нем сельскохозяйственную деятельность, а продукцию использовать для своих нужд и нужд своей семьи или же реализовать ее на местном рынке.

Существует два типа участков под ЛПХ:

- предназначенные для ведения приусадебного хозяйства;
- для засевов полей сельскохозяйственными культурами.

Первый тип участков предполагает строительство домов,

предназначенных для проживания в нем целой семьи, а также подсобных строений (например, теплиц, сараев, парников). Практика показывает, что основное количество таких участков выдается именно в сельской местности.

Участки второго типа предназначены именно для осуществления сельскохозяйственной деятельности. Следовательно, любое строительство на таких участках запрещено.

Данный тип участков земли выделяется физическим лицам для строительства жилого дома, высота которого не будет превышать три этажа. При этом в таком доме сможет проживать лишь одна семья.

Таким образом, на данных землях запрещается возведение многоэтажных домов с целью сдачи их по договору найма или же с целью продажи. Разрешено строить на указанных участках подсобные помещения, например, сараи.

Отличительной чертой данной категории является наличие всех необходимых для граждан коммуникаций и развитой инфраструктуры, включающей школы, детские сады, больницы и т. д.

Основное отличие заключается в целевом назначении. Участки под ИЖС предназначены для застройки, а участки под ЛПХ предназначены для ведения сельского хозяйства. При этом на каждом из участков допускается и строительство, и засев.

Однако в этом существуют определенные отличия, а именно:

- Вы можете засеять лишь часть участка под ИЖС без застройки. При этом в случае отсутствия застройки в течение 3х лет после получения участка он может быть изъят на основании использования не по назначению. На участке вы можете осуществлять исключительно растениеводство. На участках под ЛПХ вы имеете право вести как растениеводство, так и животноводство. При этом вы можете ничего не строить на таком участке;

- Различия в цене. Участки под ЛПХ стоят дешевле. Связано это с тем, что в случае с участками под ИЖС осуществляются более высокие затраты на обеспечение проживания на нем, в частности, затраты на развитие инфраструктуры и необходимых для жизнедеятельности коммуникаций;
- Различия в обязанностях по обустройству участка. Участки под ИЖС полностью обустроиваются администрацией поселения, в то время как обязанность по обустройству участка под ЛПХ в полном объеме возлагается на его владельца;
- Различия в размерах участков. Вы можете приобрести участок под ИЖС любого размера, какой вы можете себе позволить. В случае с участками под ЛПХ существует строго определенный размер участка, причем он устанавливается в каждом субъекте Российской Федерации отдельно.

Земельные фонды

Земельные фонды, к которым относятся участки под ЛПХ и ИЖС, различны.

Земельный фонд, к которому относятся участки под ЛПХ, составляют:

- Земли поселений;
- Сельскохозяйственные земли.

На землях первого фонда вы имеете право возводить фундаментальные жилые здания, а также осуществлять сельскохозяйственную деятельность, которая не является коммерческой. На сельскохозяйственных землях вы можете выращивать сельскохозяйственные культуры, осуществлять животноводство и возводить временные подсобные постройки.

Если вы возвели капитальное здание на земле, которая предназначена для сельского хозяйства, оно будет снесено, так как такое строительство запрещается.

Земельный фонд, к которому относятся участки под ИЖС, составляют только земли поселений.

Кадастровая стоимость

Более высокой кадастровая стоимость является для участков под ИЖС. Это связано с тем, что кадастровая стоимость участка является показателем его состояния и качества, наличия инфраструктуры. Например, если на участке имеются необходимые коммуникации, то его кадастровая стоимость будет значительно выше.

Кроме того, кадастровая стоимость зависит и от рыночной стоимости участка. В силу того, что участки под ИЖС являются более облагороженными, то их рыночная стоимость является более высокой, чем рыночная стоимость участков под ЛПХ.

Так как размер налога находится в зависимости от кадастровой стоимости участка, то налог на участок под ИЖС будет соответственно выше, чем для участков под ЛПХ.

Еще одним фактором, оказывающим существенное влияние, является необходимость содержать участки под ИЖС. Их владельцы платят более высокие налоги, потому что выступают участниками различных программ по благоустройству, пользуются бесплатным подключением ко всем коммуникациям, пользуются разнообразными объектами инфраструктуры (например, поликлиниками, школами).

Прописка

Вы имеете право получить прописку на участках как под ИЖС, так и под ЛПХ. Но это распространяется лишь на участках, которые расположены на землях поселений. Если же ЛПХ находится на земле полевого фонда, то у гражданина отсутствует право строить на нем дом и приобретать прописку.

Ограничения

В обоих случаях основное ограничение связано с исключительно некоммерческим использованием участков.

Существует ряд ограничений для участков под ИЖС:

- Необходимо начать строительство в первые три года;
- Срок строительства не должен превышать 10 лет;
- Запрещается осуществлять животноводство;
- Запрещено осуществлять застройку без надлежащего разрешения.

Ограничения, предусмотренные для участков под ЛПХ:

- Запрещено строительство фундаментальных объектов на участках, которые предназначены для осуществления полевых работ;
- Запрещено осуществлять застройку, если на это отсутствует соответствующее разрешение компетентных органов власти.

Использование

Цели использования участка различны в зависимости от категорий:

- Целевое назначение земель под ИЖС заключается в строительстве домов, предназначенных для постоянного проживания одной семьи, а также в засеивании расположенной вокруг дома территории;
- Целевое назначение земель под ЛПХ заключается в осуществлении сельскохозяйственной деятельности, ведении животноводства, при этом имеется возможность строительства домов, предназначенных для постоянного проживания семьи. Однако такие дома могут строиться только на землях поселений.

Чтобы выбрать наилучший для вас участок, ознакомьтесь с приведенным ниже перечнем плюсов и минусов участков под ИЖС и участков под ЛПХ.

Плюсы участков под ЛПХ:

- существует возможность использования участка не только

для строительства дома, но и для ведения сельского хозяйства;

- существует упрощенный порядок регистрации по месту проживания;
- постановка участка на налоговый учет обязательной не является;
- существует ряд льгот для владельцев данных участков;
- собственник приобретает возможность открыть счет в ПФР и вносить туда свои накопления;
- чтобы получить разрешение на строительство дома, необходимо предоставить лишь документы, подтверждающее ваше право на участок.

Следует отметить, что лучше оформить такое разрешение заранее, чтобы избежать возможных трудностей в дальнейшем.

Минусы участков под ЛПХ:

- выделяются лишь участки с установленной площадью 0,5 га;
- вы не сможете использовать данный участок в качестве залога для получения банковского кредита;
- отсутствует выдача субсидий на строительство;
- запрещается осуществлять коммерческую деятельность;
- после прекращения права собственности необходимо освободить участок;
- целью использования земли является сельскохозяйственная деятельность, добыча полезных ископаемых и их разработка запрещается;
- для получения законных льгот информация о вас и вашем участке должна быть занесена в хозяйственную книгу административного отдела, в компетенцию которого входит учет земель. Книга должна содержать ваши данные, сведения о вашем участке, о сельскохозяйственных транспортных средствах и животных.

Плюсы участков под ИЖС:

- собственник участка приобретает возможность использовать

участок в качестве залога для получения банковского кредита;

- участки оснащены всеми необходимыми коммуникациями;
- существует возможность использовать налоговые вычеты на осуществленные затраты по строительству;
- когда дом будет введен в эксплуатацию, ему будет присвоен почтовый адрес, по нему можно зарегистрироваться всем членам семьи.

Минусы участков под ИЖС:

- определенные ограничения площади участка;
- чтобы получить разрешение на строительство жилого дома следует оформить немалое количество документов.

Если участок выделяется вам для строительства жилого дома, обязательно обратите внимание на расположенную поблизости инфраструктуру.

Кроме того, важным фактором является наличие разнообразных коммуникаций (трубопроводов, электроэнергии).

Целевое назначение участков и под ИЖС и под ЛПХ в целом допускает возведение жилых строений, однако следует отметить, что существует ряд трудностей, связанных с получением разрешения на строительство таких объектов на участках под ЛПХ.

Что выгоднее, ЛПХ или ИЖС

Если вы владеете участком под ИЖС, не забывайте, что если через 10 лет после его получения вы не осуществите строительство дома, то ваш участок будет обложен двойным земельным налогом.

Для лиц, владеющих участками под ЛПХ, налог ниже, однако возникает ряд трудностей с получением разрешения на прописку всей семьи. Это связано с тем, что данное разрешение можно будет получить лишь по окончании строительства и введении

жилого здания в эксплуатацию соответствующими органами.

Если вы возвели жилой дом на участке, относящемся к сельскохозяйственным землям, его регистрацию осуществить не удастся, он будет снесен по решению органов местного самоуправления.

При этом стоит отметить, что в случае наличия у вас оформленного права собственности на участок, который относится к землям, допускающим индивидуальную застройку, органы местного самоуправления должны обеспечить ваш участок необходимыми коммуникациями. В случае с участками под ЛПХ подведение коммуникаций к дому в их обязанности не входит. Следовательно, данная обязанность возлагается на лицо, владеющее таким участком. Именно он должен обеспечить газоснабжение, электричество и т.д.

Однако на практике в обоих случаях получить разрешение на проведение коммуникаций не является простой задачей. Разница лишь в том, что владелец участка под ИЖС приобретает право обоснования своего требования законодательными нормами.

Следует отметить, что лицо, владеющее возведенным на участках под ИЖС и под ЛПХ домом, имеют право не осуществлять государственную регистрацию такого дома, так как это обусловлено целевым назначением. Таким образом, можно сэкономить денежные средства.

Дом, возведенный на участке под ИЖС, предполагает регистрацию всей семьи, в то время как в доме, возведенном на участке под ЛПХ, это можно осуществить лишь после того, как он будет зарегистрирован в ЕГРН.

Перевод земли в другую категорию

Каким образом можно перевести участок из ЛПХ в ИЖС или же наоборот?

На практике порой происходит изменение целевого назначения

участков для сельскохозяйственных земель. Сейчас осуществляется процесс инвентаризации, в результате чего будут составлены территориальные планы.

В данных документах будет обозначено определенное целевое назначение участков. Изменение целевого назначения после внесения информации в территориальный план будет допустимо лишь с разрешения органов власти.

Пока планы не утверждены, действует порядок изменения целевого назначения участка с сельскохозяйственного на индивидуальную застройку. Главное условие проведения такой операции – расположение участка в рамках определенной территориальной единицы.

Порядок действий

Осуществить перевод из одного статуса в другой можно на основании Земельного Кодекса РФ и Федерального закона № 174.

Принять соответствующее решение могут:

- главы местных администраций;
- районные власти;
- главы субъектов Российской Федерации.

Процедура осуществляется в соответствии с представленными документами, в которых определена и обоснована необходимость такого перевода.

Необходимые документы

Особой важностью обладает обоснование изменения целевого назначения участка. Для этого необходимо получить заключение землеустроительных органов, обладающих соответствующей компетенцией.

Также предоставьте следующие сведения:

- план;

- оценочную стоимость;
- геологическую подоснову.

Следует отметить, что при выводе участка из сельскохозяйственного оборота необходимо уплатить недоимку.

Оформить новое целевое назначение вы можете в срок от шести месяцев до одного года.