

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



Под словосочетанием «личное подсобное хозяйство» (ЛПХ) понимается определенный надел земли, который предоставляется заинтересованному лицу или семье для его использования с целью выращивания сельскохозяйственной продукции или занятия животноводством.

Такой вид деятельности предусматривает не получение серьезной коммерческой прибыли, а только лишь обеспечение семьи продуктами питания и продажу их излишков на рынке. В этом случае наем рабочих запрещается.

Понятие «индивидуальное жилищное строительство» (ИЖС) подразумевает под собой один из способов самостоятельного обеспечения семьи жильем на земельном участке. При этом существует ограничение на высотность дома — не более 3-х этажей.

Существуют категории граждан, которым государство помогает в решении данной проблемы. Но в большинстве случаев застройщикам приходится преодолевать все возникающие трудности самостоятельно.

В чем отличия ЛПХ и ИЖС

Разница между этими двумя видами назначения земли заключается в форме и содержании документов, которые подтверждают право собственности на земельный участок. В каждом случае целевое предназначение и определяет возможные пределы его использования.

Добросовестно подойдите к изучению нормативных актов, которые устанавливают правовой режим различных видов земельных угодий.

Тогда выбор типа надела не вызовет особых проблем. Анализ законодательных положений дает право сделать вывод о возможности возведения индивидуального жилья на любом из двух типов участков, предназначенных для подсобного ведения хозяйства или частного строительства. Однако, некоторые ограничения все-таки существуют, и о них необходимо знать.

Участок, предоставленный под ИЖС, входит в категорию земли населенных пунктов, поэтому его целевое назначение представляет собой возведение индивидуального жилья для одной семьи и без права коммерческого использования. Данному дому присваивается почтовый адрес.

Обычно, перед началом строительства проблем с оформлением строительной проектной документации не бывает. Затруднения могут возникнуть только в вопросах согласования при подключении к инженерным сетям, особенно подземным. Но все эти вопросы решаемы. Ведь при выделении участка под строительство соответствующими органами власти общий вид застроек, объектов инфраструктуры уже утвержден градостроительным отделом.

Наделы под ЛПХ решают более широкие задачи и, прежде всего, обеспечение семьи сельскохозяйственной продукцией. В начале существования данного проекта на территории ЛПХ разрешалось возводить только хозяйственные постройки, а жилье – нет. Сегодня действует так называемая «дачная амнистия». В соответствии с ней владельцам подсобного хозяйства допускается оформление уже имеющегося жилого дома путем подачи заявления о новом строительстве.

Не забывайте, что существуют определенные запреты на возведение сооружений на земельных участках, входящих в категорию земли сельскохозяйственного назначения. Ограничения касаются вопросов общей площади территории и его местонахождения.

Так, если участок ЛПХ расположен в населенном пункте, то возводите жилые и хозяйственные постройки без опасений. Если

же ЛПХ находится вне черты населенного пункта, то строительство зданий не допускается.

Помните, что существует еще одно принципиальное отличие между двумя типами использования земли – предусмотренный положениями Налогового Кодекса налоговый вычет. Если на участке под ИЖС в течение 10 лет после его получения ничего не было сооружено, то с владельца взимается земельный налог в размере удвоенной учетной ставки. Для наделов ЛПХ налоговая ставка намного ниже.

Проблема может возникнуть в некоторых случаях и с пропиской. Регистрация разрешается после завершения строительства и всех процедур оформления участка и жилья. Причем не имеет значение – это ИЖС или ЛПХ. Но если здание возведено вне черты населенного пункта, то адрес дому присвоить невозможно и, следовательно, зарегистрироваться по фактическому месту жительства владелец не сможет.

Чтобы понять, выгодно ли приобретение участка той или иной категории, рассмотрите достоинства и недостатки каждой из них.

К преимуществам ЛПХ относятся:

- возможность использования земли, как для строительства жилых помещений, так и для собственного трудоустройства;
- возможность упрощенной регистрации по месту жительства;
- отсутствие обязательства постановки земельного участка на учет в налоговых органах;
- наличие некоторых льгот для владельцев;
- право открытия личного счета в Пенсионном Фонде РФ и внесения отчисления в виде пенсионных накоплений.

Для строительства дома оформите документы, подтверждающие право собственности на землю.

Недостатками участков под ведение ЛПХ являются:

- ограниченная площадь – не более 0,5 га;
- невозможность использования земли, как залога для

- получения кредитов в банковских учреждениях;
- отсутствие субсидий для осуществления строительства и других целей;
 - возможность использования земельных угодий только в сельскохозяйственном обороте;
 - запрет на проведение любых поисковых и геологоразведочных работ;
 - запрет осуществлять коммерческие операции. После прекращения права собственности хозяин земли должен будет ее оставить;
 - возможность получать определенные привилегии, которые полагаются по закону. Для осуществления всех процедур занесите информацию о земельном наделе, его владельце в специальную книгу административного отдела контроля участков земли. В данный документ вводят сведения о животных, оборудовании, которое используется для обработки земельных участков.

Выделяют такие достоинства наделов земли ИЖС назначения:

- после возведения нового жилого здания устанавливается точный почтовый адрес. Таким образом, можно пройти официальную регистрацию всей семье;
- на территории уже есть нужные для нормальной жизни человека инженерные коммуникационные сети;
- хозяин дома может использовать вычеты налогов на все затраты, осуществленные в процессе постройки жилого комплекса;
- владелец вправе использовать надел как имущество для залога во время подписания кредитного соглашения.

К минусам земельных участков ИЖС назначения относят:

- стандартные нормы площади земли, которые ограничивают возможности собственника;
- большое количество различных документов, необходимых для оформления.

Обратите внимание на степень развития инфраструктуры того

района, к которому принадлежит земельный надел. Огромную роль играют коммуникационные сети, основными из которых являются – газоснабжение, системы электроэнергетики, трубопроводов. Независимо от того, что строить жилые комплексы разрешается на земельных участках обеих категорий, для ЛПХ все же существуют определенные ограничения. Именно они и ставят некоторые преграды на пути оформления земли в государственных структурах.

Рассматривая вопрос об отличиях ИЖС и ЛПХ, можно отметить их схожесть. Особенно различия стираются при их повседневном использовании. Каждая из категорий участков требует от местных государственных структур выполнения определенных обязательств. Все варианты содержат строгие нормы, касающиеся монтажа инженерных систем. Так как земельные участки ИЖС назначения относятся к территории административных пунктов, то все заботы о коммуникациях, оптимизации подъездных путей, об общем благоустройстве участка возлагаются на органы местной власти.

Собственники земель ЛПХ должны следить за состоянием территории, вкладывая в землю свои личные деньги. Статус населенного пункта, в состав которого входит личное подсобное хозяйственное владение, не требует от человека прокладывать дорожные магистрали, возводить различные учреждения.

Таким образом, некоторые отличия между двумя вышеописанными категориями земельных наделов все же есть. Главное из них – это необходимость проводить все работы по благоустройству земли ЛПХ самим владельцем хозяйства.

Перед тем, как приобрести участок, рассмотрите все аспекты проблемы. От этого зависит стоимость надела. В некоторых случаях подсобная земля оказывается на много дешевле индивидуальной.

Возведение зданий на территории ЛПХ всегда выгоднее, чем строительство тех же сооружений на ИЖС. Это связано с пониженной ставкой на владение, оплату коммунальных услуг.

Не забывайте об особенностях ввода сооружения в эксплуатацию. Для этого придется заплатить определенную сумму денег, потратить дополнительное время. Строго следуйте всем предписаниям закона. Тогда не возникнет проблем с пропиской всех членов семьи. Собственник имеет право зарегистрироваться по адресу дома, который располагается на территории ЛПХ. При этом здание должно находиться в пределах населенного пункта и соответствовать всем строительным нормативам, установленным в законном порядке.

Наделы ИЖС назначения, которые находятся в границах городов или сел, имеют на много большую стоимость, чем земля ЛПХ, расположенная за пределами населенного пункта. В мегаполисах цена может подниматься до нескольких миллионов рублей. Таким образом, и стоимость жилого комплекса на такой территории будет очень высокой.

Что касается изменения целевого предназначения земельного надела, то провести подобную процедуру в условиях современной судебной системы вполне реально. Причем все манипуляции будут легитимными. Однако, подобные действия могут вызвать протест со стороны органов прокуратуры или других государственных структур. В результате все документы, подтверждающие перевод участка в категорию промышленных объектов, будут признаны недействительными, а все сооружения снесены.

При подтвержденном статусе ИЖС смело проектируйте новые постройки, вводите их в эксплуатацию. Ведь такой земельный участок имеет законный допуск для осуществления всех вышеперечисленных действий.

В случае использования земли не с целью получения коммерческой прибыли, а для проживания, участки ЛПХ назначения всегда будут выгоднее ИЖС. В данном случае не придется оплачивать огромные счета коммунального обслуживания и другие налоги.

Как платить налог

Пошлины двух категорий земельных участков – ЛПХ и ИЖС, имеют некоторые отличия. В чем их суть? При начислении налогов за основу берется кадастровая цена земельного надела. Что касается участков ИЖС, то они имеют большую ставку сборов. Владельцы угодий, находящихся в черте города, заплатят меньше. При возведении сооружений на территории ЛПХ согласование не понадобится.