

**ИЖС, СНТ, ЛПХ и ОНТ:**

**что это за буквы и где лучше жить?**

Решив приобрести частный дом с землей или просто земельный участок, вы тут же столкнетесь с аббревиатурами ОНТ, ИЖС, СНТ, ЛПХ. Для тех, кто раньше не разбирался в видах земельных участков, эти буквы вызовут лишь ряд ассоциаций: ИЖС – очень хорошо, СНТ – объединение дачников, ЛПХ – что-то для фермеров, ОНТ – участок в поле для картошки.

**Специалисты кадастровой палаты по Удмуртской Республике разъясняют нюансы использования различных участков: где можно построить сарай для инструментов, где – построить дом, а где – прописаться.**

*«****ИЖС*** *(индивидуальное жилищное строительство)* — *самые востребованные и дорогие в своем сегменте участки, предназначенные для строительства домов и коттеджей для постоянного проживания –* говорит начальник юридического отдела Кадастровой палаты по Удмуртской Республике Наталья Дергачева. - *В таком жилье можно прописаться и получать соцуслуги  «по месту регистрации»*. *Участок под ИЖС находится в черте населенного пункта, поэтому владельцам домов на этих участках практически все услуги «жизнеобеспечения» — очистка дорог, освещение, газоснабжение — оказывает местная администрация».*

Собственник участка может возвести на его территории капитальную жилую постройку, подвести к ней все необходимые коммуникации и ввести в эксплуатацию на законных основаниях. Дому будет присвоен полноценный адрес с улицей и номером.

Земли ИЖС стоят не дешево, в связи с чем облагаются высокой ставкой земельного налога.

**СНТ** - современный вариант садоводства. Фактически именно на таких землях сейчас возводится большинство коттеджных поселков, предназначенных именно для проживания.

На садовом участке разрешается строить капитальное строение и сооружения, жилой дом, садовый дом, гаражи и хозяйственные постройки (бани, сараи, навесы, теплицы, беседки). Если дом, построенный на землях СНТ, соответствует всем требованиям жилого дома, то в нем можно будет оформить постоянную регистрацию, независимо от того, находится ли дачный дом в населенном пункте или за его пределами. *«Дом должен представлять собой отдельно стоящее здание, которое имеет не более трех наземных этажей и высоту не более 20 метров, состоит из комнат и вспомогательных помещений, предназначенных для бытовых нужд. Ограждающие конструкции дома должны иметь теплозащитные свойства, которые позволяют проживать в нем круглый год. Дом должен быть оборудован инженерными системами - водоснабжением, водоотведением, электроснабжением, отоплением. В сельской местности в доме может не быть водопровода и канализации, а отопление может быть печным.*

*Дом должен отвечать требованиям инсоляции и вентиляции. Притом он не может быть разделен на отдельные квартиры», -* уточнила Наталья Дергачева.

Цена участков СНТ ниже в сравнении с ИЖС. Налоговые сборы тоже значительно меньше. Если для ИЖС ставка равна 1,5%, то для СНТ – всего 0,3%.

Основной недостаток участок в СНТ **-** денежные сборы: члены товарищества должны вкладывать средства для благоустройства территории. Также за собственный счёт они должны устанавливать коммуникации: проводить электричество, водопровод и газ.

**ОНТ – огородное некоммерческое товарищество.** Земли, с видом разрешенного использования «огородничество» предназначены для выр**ащивания различных  сельскохозяйственных культур.**

***«Н****а участке, относящемся к ОНТ, полностью запрещено капитальное строительство. На таких землях можно возвести только небольшие постройки без фундамента, например, сарай для инвентаря, погреб для хранения выращенных овощей и ягод, душ»,* – поясняет эксперт. – Прописаться на таком участке невозможно».

**ЛПХ** — личное подсобное хозяйство. Глaвнoe oтличиe yчacткoв ЛПX oт зeмeль ИЖC и CHT в тoм, чтo oни pacпoлaгaютcя кaк внe нaceлeнныx пyнктoв – пoлeвыe зeмeльныe yчacтки, тaк и внyтpи ниx – пpиycaдeбныe зeмeльныe yчacтки. Пoлeвoй yчacтoк зeмли ЛПX мoжнo иcпoльзoвaть лишь для выpaщивaния ceльxoзпpoдyкции. Ha нeм зaпpeщeнo cтpoитeльcтвo любыx oбъeктoв. Пpиycaдeбный yчacтoк зeмли ЛПX крoмe выpaщивaния ceльxoзкyльтyp мoжeт пpимeнятьcя и для вoзвeдeния нa нeм пpoизвoдcтвeнныx, бытoвыx и жилыx здaний. Пpи этoм coблюдaютcя вce пpaвилa и нopмaтивы для иx paзмeщeния.

*«У участка, выделенного для ведения личного подсобного хозяйства, есть ряд преимуществ,* – отмечает Наталья Дергачева. - *В некоторых случаях возможно сменить вид разрешенного использования участка на ИЖС. Это повысит его цену. Банки оформляют ипотеку на такие участки. Налоговая ставка в 3 раза меньше, чем для участков ИЖС. На всю продукцию, выращенную на участках ЛПХ, можно получить сертификаты или ветеринарные справки для дальнейшей продажи. Эта деятельность не считается предпринимательской и не облагается налогами».*