

ИЖС, ЛПХ, СНТ: что это? Шпаргалка по загородной недвижимости в 2026 году

Автор: Татьяна Максимова

29.07.2026

Правильный выбор участка для капитального загородного дома с пропиской, летней дачи или для агробизнеса – вопрос, который беспокоит большинство покупателей загородки. А многих собственников интересуют другие задачи: какие условия требуется соблюсти для регистрации по месту жительства в СНТ, можно ли перевести назначение участка, и что государство сделает с землей, которой владелец не занимается?

Виды использования земель и формы объединения собственников

Вид разрешенного использования земли (ВРИ) определяет, для чего предназначен участок. Это может быть:

- индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) – можно построить дом и зарегистрироваться в нем, это идеальный выбор для постоянного проживания или отдыха за городом;
- личное подсобное хозяйство (ЛПХ) – тоже можно построить дом и прописаться, а также тут выращивают сельхозкультуры, кроме того, разрешено разводить сельхозживотных, и соседи не вправе на это жаловаться;
- садоводство – на таких участках сажают огороды, растят сады и строят дачные домики, но можно возвести и капитальные.

Как раз на землях под садоводство и огородничество существует самая популярная среди дачников форма объединения владельцев участков – СНТ, то есть, садовое некоммерческое товарищество. Это один из подвидов более широкой организационно-правовой формы – ТСН (товарищества собственников недвижимости), которая используется и для загородных поселков, и для зданий или помещений. Им руководят выбранный самими собственниками председатель и правление либо нанятая управляющая компания, они занимаются благоустройством, дорогами и прочими видами общей недвижимости.

До 2019 года существовали также ДНП – дачные некоммерческие партнерства, но их упразднили, и сейчас создать новое ДНП невозможно. Раньше СНТ и ДНП формировались как правило на землях, именуемых «под дачное строительство», теперь такого ВРИ уже нет. А

чтобы узнать, какой вид разрешенного использования земли имеет участок, можно заказать выписку из Росреестра или самостоятельно изучить карты в Национальной системе пространственных данных (НСПД).

Садовые участки в 2026 году: что изменилось?

Это не новость – на участке в садовом некоммерческом товариществе можно построить капитальный дом (подходящий для круглогодичного проживания – утепленный, соответствующий санитарным нормам) и прописаться в нем. Разумеется, он должен быть соответствующе оформлен.

В текущем году усилилось жесткое ограничение самостроя: все жилые и хозяйственные постройки собственники обязаны регистрировать сразу по окончании возведения. Сделать это несложно, ведь до марта 2031 года продлена дачная амнистия, то есть, упрощенный порядок регистрации (когда достаточно техплана и декларации).

Если же СНТ создан раньше 2019 года и входит в границы какого-либо населенного пункта, если на всех участках есть жилые дома, и все собственники не возражают, можно реорганизовать садовое товарищество в ТСН. Для этого документы (письменное согласие, выписка из ЕГРН на каждый участок и ходатайство о переводе) подаются в местную администрацию или МФЦ.

ЛПХ – земля для фермы и дома

Строить капитальный дом и зарегистрироваться в нем по-прежнему разрешается, только если ЛПХ входит в территории населенных пунктов.

Владельцы земли, занимающиеся агробизнесом, имеют право на господдержку, а продажа излишков продукции фермы не облагается НДФЛ. Те же, кто более трех лет не использует земли по назначению, должны быть готовыми к тому, что участок изымут в пользу государства. Кстати, это правило касается не только ЛПХ, но участков любых категорий.

Налоговые льготы: налог на землю физических лиц составляет 0,3%; если используется для сельхозработ, разрешено оформление имущественного налогового вычета (например, участок ЛПХ площадью 10 соток, налог в год ≈ 600–900 рублей).

ИЖС: гид по стройке

Кроме того чтобы найти подрядчика, выбрать проект дома и строительные, а также отделочные, материалы, вам обязательно нужно будет сделать следующее:

- получить градостроительный план земельного участка (ГПЗУ);
- подать уведомление о начале строительства;
- соблюдать все правила для хозяйственных построек (они касаются удаленности от границ участка и противопожарных расстояний);

- оформить регистрацию прав собственности после постройки.

Отдельным пунктом подключение коммуникаций: выясните, функционируют ли для вас центральные сети, и как проводится газификация.

Тем, кто строит капитальный загородный дом, нужно помнить: высота здания – не больше 3-х этажей (до 20 м), должен быть фундамент и прочные несущие конструкции, помещения в нем нельзя разделять на квартиры.

Как выбрать и перевести назначение участка в 2026 году?

Чек-лист выбора.

- 0 Проверьте категорию земель населенных пунктов.
- 1 Изучите Классификатор ВРИ (вида разрешенного использования).
- 2 Получите кадастровый паспорт участка.
- 3 Оцените возможность постоянной регистрации.
- 4 Узнайте про налоги и их размер.
- 5 Проверьте подключение коммуникаций.
- 6 Сравните членские и целевые взносы.
- 7 Изучите дачную амнистию и упрощенные процедуры регистрации.
- 8 Проконсультируйтесь с юристом.

Процедура перевода предполагает следующие шаги: нужно подать заявление в Росреестр, обновить данные в кадастре, провести межевание, через несколько месяцев (от одного до шести) можно получить новую выписку ЕГРН.

На бумаге действия для регистрации или перевода земли в другую категорию вроде бы понятны, процесс может показаться увлекательным для стороннего наблюдателя, но заниматься подобными вопросами самостоятельно – серьезное испытание. Благо можно рассчитывать на помощь. Мы готовы разъяснить процедуру и помочь разобраться во всех нюансах именно вашей ситуации, ведь наши юристы и эксперты имеют огромный опыт работы с загородной недвижимостью, и решение правовых вопросов с ней – тоже в нашей компетенции.