

ДАЧНЫЕ НОВОСТИ

Федеральный [закон](#) от 29.07.2017 N 217-ФЗ, начавший действовать в этом году, внес немало изменений в жизнь садоводов и огородников. Новый дачный сезон уже на пороге, поэтому разберемся, как изменился статус принадлежащего садоводам и огородникам имущества и повлияет ли новый [Закон](#) на его налогообложение.

Участок: садовый или огородный

Статус участка имеет большое значение. В частности, статус садового земельного участка дает право разместить на нем садовый дом или жилой дом, хозяйственные постройки, гараж. В то время как на огородном земельном участке в соответствии с новым [Законом](#) N 217-ФЗ можно разместить только хозяйственные постройки, не являющиеся объектами недвижимости, предназначенные для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.

Хозяйственные постройки - это сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд. Гаражи, кстати, в этом перечне не упомянуты. Соответственно, по [норме](#) Закона N 217-ФЗ на огородном участке не должно быть не только жилых домов, но и гаражей.

Дом: жилой или садовый

В [Законе](#) N 217-ФЗ не используются многие привычные понятия (например, "жилое строение", "дачный дом", "дача"). При этом введено понятие "садовый дом", под которым подразумевается "здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании". Иначе говоря, такой дом не предполагает постоянного проживания в нем.

Возникает вопрос: зависит ли от статуса дома включение его стоимости в налогооблагаемую базу по налогу на имущество? Дело в том, что с точки зрения [гл. 32](#) НК РФ в базу по этому налогу включаются жилые дома и жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства.

В связи с вступлением в силу [Закона](#) N 217-ФЗ [норма](#) налогового законодательства не изменилась. Поэтому присутствие в [гл. 32](#) НК РФ такого объекта налогообложения, как жилое строение, ясности не добавляет.

Обратим внимание на то, что Минфин России в [Письме](#) от 08.02.2018 N 03-04-07/7700, ссылаясь на Жилищный [кодекс](#) РФ, подчеркнул: в соответствии с действующим законодательством термины "**жилой дом**" и "**жилое строение**" **не тождественны**. Несмотря на это, в силу [п. 2 ст. 401](#) НК РФ жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставляемых для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, приравниваются к жилым домам. Подчеркнем: приравнены лишь в целях исчисления налога на имущество.

Что касается НДФЛ, то до недавнего времени статус "жилое строение", указанный в регистрационных документах, являлся препятствием для получения имущественных налоговых вычетов по [ст. 220](#) НК РФ. После вступления в силу [Закона](#) N 217-ФЗ все изменилось: в соответствии с [п. 9 ст. 54](#) данного Закона расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в ЕГРН до 01.01.2019 с назначением "жилое", "жилое строение", признаются жилыми домами.

Это означает, что, например, при продаже в этом году дома со статусом "жилое строение", находившегося в собственности менее минимального срока владения, можно претендовать на имущественный налоговый вычет в размере 1 000 000 руб., а не 250 000 руб.

Напомним, что минимальный предельный срок владения для объекта недвижимости составляет три или пять лет в зависимости от способа приобретения прав собственности на него. Срок владения должен составлять три года, если право собственности на объект недвижимого имущества получено:

- в порядке наследования или по договору дарения от физического лица, признаваемого членом семьи и (или) близким родственником этого налогоплательщика в соответствии с Семейным [кодексом](#) РФ;
- в результате приватизации;
- при передаче имущества по договору пожизненного содержания с иждивением.

В иных случаях минимальный срок владения - пять лет. По истечении минимального срока владения

недвижимостью при ее продаже НДФЛ не начисляется.

Расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в ЕГРН до 1 января 2019 г. с назначением "нежилое", сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, теперь считаются садовыми домами.

Статус дома имеет значение не только в целях налогообложения, но и в целях регистрации (прописки) граждан, постоянно проживающих на своих садовых участках.

Садовый дом в трактовке нового [Закона](#) N 217-ФЗ - это здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании. То есть для проживания садовый дом вообще не предназначен.

Вызывает сомнения возможность признать такой дом пригодным для постоянного проживания в судебном порядке, как это ранее делалось многими гражданами, обосновывавшими иски требованиями [Постановлением](#) Конституционного Суда РФ от 14.04.2008 N 7-П (оспаривалась [норма](#) действовавшего до 01.01.2019 Закона N 66-ФЗ). Полагаем, это означает, что регистрация по месту жительства в садовом доме с этого года невозможна. Если же на садовом участке находится объект недвижимости, имеющий статус жилого дома, препятствий для регистрации в нем по месту жительства быть не должно.

Примечание. Замены ранее выданных документов или внесения изменений в них, записи ЕГРН в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но она может осуществляться по желанию правообладателей.

Статус дома можно изменить

Порядок признания садового дома жилым и, наоборот, жилого дома - садовым определен [Постановлением](#) Правительства РФ от 24.12.2018 N 1653. Данным нормативным актом были внесены изменения в [Постановление](#) Правительства РФ от 28.01.2016 N 47.

Решение о признании садового дома жилым или, наоборот, жилого дома садовым принимает орган местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен этот дом. Заявление о признании и комплект документов представляются в уполномоченный орган местного самоуправления. Можно обратиться туда непосредственно или через МФЦ.

Комплект документов включает в себя выписку из ЕГРН, содержащую сведения о зарегистрированных правах заявителя на дом. Впрочем, ее отсутствие не должно стать препятствием, если, конечно, объект включен в ЕГРН. [Постановление](#) N 1653 указывает, что, если выписка не представлена, уполномоченный орган местного самоуправления должен запросить ее с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Если дом не зарегистрирован в ЕГРН, потребуются правоустанавливающие документы на него (можно в виде нотариально заверенной копии).

В случае признания садового дома жилым понадобится заключение по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям технического регламента о безопасности зданий и сооружений (выдается ИП или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий).

Если дом (неважно, садовый или жилой) обременен правами третьих лиц, необходимо подготовить нотариально удостоверенное согласие этих лиц на признание садового дома жилым домом или наоборот.

Уполномоченный орган местного самоуправления должен принять решение не позднее чем через 45 календарных дней со дня подачи заявления, а затем чем через три рабочих дня направить решение заявителю. Если гражданин при подаче заявления выбрал способ получения "лично в МФЦ", то оно будет направлено туда.

Обратите внимание: [Постановление](#) N 1653 определяет перечень причин для отказа. В нем помимо чисто технических причин (таких как непредставление необходимых документов) упомянута такая причина отказа в признании жилого дома садовым, как его использование в качестве места постоянного проживания.

В любом случае решение об отказе в признании садового дома жилым или жилого дома садовым должно содержать основания этого отказа. Гражданин, не согласный с решением, может обжаловать его в судебном порядке.

Уведомительный порядок вместо разрешительного

Федеральным [законом](#) от 03.08.2018 N 340-ФЗ (вступил в силу 04.08.2018) был введен уведомительный порядок строительства объектов индивидуального жилищного строительства взамен ранее действовавшего

разрешительного порядка. Государственная регистрация права собственности на объекты недвижимости также осуществляется в заявительном порядке, т.е. по инициативе правообладателя.

Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган обязан в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и госрегистрации прав на данный объект, а также комплект документов по нему. В комплект входят: уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома; представленный застройщиком технический план; соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на данный объект.

Если уполномоченный орган не направил документы в регистрирующий орган, то застройщик вправе сделать это самостоятельно. При этом уведомление, технический план, соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности запрашиваются органом регистрации прав у такого органа государственной власти или органа местного самоуправления по правилам, предусмотренным [п. 2 ст. 33](#) Закона N 218-ФЗ.

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав могут быть приостановлены по решению государственного регистратора прав. Это произойдет в следующем случае:

- застройщик не направил уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;
- не представлены (не поступили) документы (сведения, содержащиеся в них), запрошенные органом регистрации прав по межведомственным запросам;
- поступила информация об отсутствии документов (сведений, содержащихся в них), запрошенных органом регистрации прав по межведомственным запросам.

Таким образом, невозможно осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома лишь на основании документов, представленных застройщиком, без получения таких документов по запросу от уполномоченного органа ([Письмо](#) Минэкономразвития России от 12.12.2018 N Д23и-6652).

Не зарегистрирован - не объект налогообложения

По общему правилу обязанность по уплате налога на имущество физических лиц в отношении любого объекта недвижимости (в том числе хозяйственных строений) возникает у граждан с момента госрегистрации прав на соответствующее недвижимое имущество и при наличии документов, подтверждающих право собственности на это имущество.

Как следует из положений [ст. 128](#) и [131](#) ГК РФ, государственной регистрации подлежит право собственности не на все строения, возведенные на земельных участках, а лишь на те из них, которые отвечают признакам объекта недвижимости (прочно связан с землей, перемещение без несоразмерного ущерба назначению невозможно). Строения (в том числе хозяйственные), возведенные на садовых земельных участках, не отвечающие указанным выше признакам (например, некапитальные строения), не являются объектами недвижимости.

Строения (в том числе хозяйственные), в отношении которых отсутствует зарегистрированное в установленном порядке право собственности (в том числе в случае невозможности их отнесения к объектам недвижимости), не подлежат налогообложению ([Письмо](#) Минфина России от 26.12.2018 N 03-05-06-01/94736).

Е.В. Мацквичене

Подписано в печать
19.03.2019
