

НОВЫЕ ЗАКОНЫ ДЛЯ ДАЧНИКОВ В 2019 ГОДУ

Что можно строить на участке, а что нельзя
Оформление капитального дома и особенности прописки
Налог на теплицы и скважины: миф или реальность

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
КАКИМИ ЗАКОНАМИ РЕГУЛИРУЕТСЯ	
НОВАЯ ЗАГОРОДНАЯ ЖИЗНЬ.....	3
В ЧЕМ ОТЛИЧИЕ САДОВОДА ОТ ОГОРОДНИКА.....	4
Садовый земельный участок.....	4
Огородный земельный участок.....	5
Что можно выращивать.....	6
ПРАВИЛА СТРОИТЕЛЬСТВА КАПИТАЛЬНЫХ ПОСТРОЕК	
В СНТ И НА ЗЕМЛЯХ ИЖС.....	6
Какой дом считается капитальным.....	7
ПРАВИЛА УВЕДОМЛЕНИЯ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ ДОМА НА УЧАСТКЕ...	7
ПРЕДЕЛЬНЫЕ НОРМЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ.....	10
ПОЧЕМУ НЕОБХОДИМО РЕГИСТРИРОВАТЬ ДОМ.....	10
КАК ПРАВИЛЬНО СНЕСТИ ВЕТХИЕ ПОСТРОЙКИ.....	12
КАК ПРОПИСАТЬСЯ НА ДАЧЕ.....	12
КУПИТЬ ДОМИК В ДЕРЕВНЕ И НЕ ПОЖАЛЕТЬ ОБ ЭТОМ.....	13
Где строить можно, а где нельзя.....	14
ЧТО ПОДЛЕЖИТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЮ.....	15
Льготы при налогообложении.....	16
НАЛОГ НА СКВАЖИНУ:	
ВО ЧТО ВЫЛЕТСЯ ДАЧНИКАМ ПОЛИВ ГРЯДОК.....	19
Почему решили ввести налог на воду	19
Какими законами и подзаконными актами	
регулируется налог на воду.....	20
Правила «водной амнистии»	20
Какие скважины облагаются налогом	21
Какие скважины не облагаются налогом	21
Как глубина скважин влияет на их стоимость.....	22
В какую сумму выльется скважинный налог.....	23
НАЛОГ НА ТЕПЛИЦУ: МИФ ИЛИ РЕАЛЬНОСТЬ.....	24
ЧЕГО ЕЩЕ ЖДАТЬ ДАЧНИКАМ В 2019 ГОДУ.....	25

ВВЕДЕНИЕ

С 1 января 2019 года понятие «дача» было вычеркнуто из законодательства.

Законотворцы разделили понятия садоводства и огородничества и установили новые правила землепользования, а также строительства на дачных участках. Вместо дач отныне садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества: СНТ и ОНТ.

Разделение «дачников» на садоводов и огородников внесло коррективы в правила регистрации не только земли или недвижимости, но и получения прописки на «даче». Кроме того, изменились требования к организации и жизнедеятельности садоводческих некоммерческих товариществ (СНТ).

В Центры защиты прав граждан постоянно обращаются садоводы и огородники за консультацией относительно нового федерального закона №217-ФЗ. А также изменений к оформлению загородной недвижимости в собственность.

Эта инструкция будет полезна и тем, кто решил построить жилой дом в деревне, и тем, кто имеет участок в СНТ. Кроме того, мы разберемся, что такое налог на скважину и кому грозит налог на теплицу.

КАКИМИ ЗАКОНАМИ РЕГУЛИРУЕТСЯ НОВАЯ ЗАГОРОДНАЯ ЖИЗНЬ

Назовем основные законы и нормативные акты, благодаря которым с 2019 года изменилась жизнь дачников и владельцев так называемой загородной недвижимости

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018). Статья 30. Правила землепользования и застройки.

Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 N 217-ФЗ.

Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 03.08.2018 N 340-ФЗ.

Приказ Минстроя от 19 сентября 2018 г. N 591/пр. Форма уведомления утверждена Приказом Минстроя от 19 сентября 2018 г. N 591/пр. «Об утверждении форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома».

В ЧЕМ ОТЛИЧИЕ САДОВОДА ОТ ОГОРОДНИКА САДОВЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Здесь разрешено построить сезонный или капитальный дом, размещать хозяйственные постройки, баню, гараж, теплицы и оформить прописку. Чтобы прописаться, возведенный дом должен быть капитальным, соответствующим регламенту оформления прописки.

Важное уточнение: строительство капитальных домов на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

До сих пор большая часть владельцев используют дачные участки и объекты, построенные на них, без документов и

считают, что садовой книжки достаточно. К сожалению, это не так. Только после учета в ЕГРН дачные дома и иные постройки становятся вашей собственностью.

ОГОРОДНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Такой участок предназначен для отдыха граждан и выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения построек, которые не являются объектами недвижимости.

Следовательно, в ОНТ разрешено строить только хозяйственные постройки. Такие объекты не имеют признаков недвижимости и не регистрируются в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Прописаться в них невозможно.

Об этом говорится в поправках к Градостроительному кодексу, принятых 3 августа 2018 года (№340-ФЗ).

В новой редакции классификатора видов разрешенного использования земельных участков (утвержден приказом Минэкономразвития от 01.03.2014 №540) предусмотрено, что на земельных участках для «ведения садоводства» могут размещаться жилые дома, как и на участках для индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

Также внесено дополнение о возможности размещения объектов благоустройства на всех земельных участках без отдельного указания в классификаторе. К примеру, на землях общего пользования в СНТ можно построить детскую площадку или теннисный корт, доступные всем членам СНТ. Разрешения госорганов не потребуется. Достаточно будет провести общее собрание членов СНТ и принять соответствующее решение.

ЧТО МОЖНО ВЫРАЩИВАТЬ

Для земель, предназначенных под ведение садоводства с выращиванием сельскохозяйственных культур для собственных нужд, больше нет уточнения, что конкретно намерен выращивать дачник – плодовые, ягодные, овощные или бахчевые.

Но деятельность на своем садовом или огородном участке должна носить некоммерческий характер. То есть выращивать огурцы или капусту, разводить пчел или кур – можно, но только для себя, не на продажу.

ПРАВИЛА СТРОИТЕЛЬСТВА КАПИТАЛЬНЫХ ПОСТРОЕК В СНТ И НА ЗЕМЛЯХ ИЖС

С вступлением в силу федерального закона № 217 порядок регистрации капитальных строений стал единым как для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), так и для садовых товариществ (СНТ).

Чтобы построить капитальный дом, необходимо направить в местную администрацию уведомление о строительстве или реконструкции жилого или садового дома.

Заливать фундамент или класть кирпич можно будет только после того, как муниципалитет одобрит строительство исходя из соответствия постройки градостроительным нормам.

Нам часто задают вопрос: а как быть с существующими постройками? Изменения, связанные с новым законом, не отразятся на постройках, регистрация которых проведена, – уверяют в Росреестре. Статус учтенных в реестре недвижимости объектов никак не изменится, но лучше проверить, как оформлен, к примеру, ваш дачный дом.

Если имеющийся дом является жилым, данные в выписке ЕГРН должны содержать соответствующие статусу характеристики.

ВАЖНО ЗНАТЬ! Все капитальные строения, возведенные на фундаменте, должны быть зарегистрированы.

КАКОЙ ДОМ СЧИТАЕТСЯ КАПИТАЛЬНЫМ

Капитальным будет считаться дом, который обладает некоторыми признаками недвижимости.

Основной признак недвижимости – невозможность разобрать или перенести постройку целиком без нарушения конструкции и нанесения существенного материального ущерба объекту.

Среди основных признаков также подведенные коммуникации (вода, газ, свет, система водоотведения и т.п.) и его относительно высокая стоимость.

С 3 августа 2018 года не получится зарегистрировать строение, если оно:

- имеет 2 и более квартиры,
- имеет высоту более 3 этажей или 20 метров,
- построено на расстоянии ближе 3 метров от границы соседнего участка.

Такие объекты автоматически считаются самовольной постройкой. Для регистрации права собственности их придется либо реконструировать в соответствии с нормативами, либо сносить за собственный счет.

ПРАВИЛА УВЕДОМЛЕНИЯ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ ДОМА НА УЧАСТКЕ

Новые правила касаются строительства не только садовых домов, но любой загородной недвижимости на землях ИЖС.

Порядок уведомления местных органов власти о планируемой постройке или реконструкции объекта на землях ИЖС или

в СНТ содержится в ст. 51.1. Гражданского кодекса РФ. Форма уведомления утверждена Приказом Минстроя от 19 сентября 2018 г. N 591/пр. «Об утверждении форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома».

Краткий алгоритм действий

Готовим уведомление в орган местного самоуправления.

Обычно в местной администрации такими вопросами занимается отдел с условным названием «отдел архитектуры и градостроения». Уведомление можно подать не только лично. А также через МФЦ, на едином портале Госуслуг, либо по почте с уведомлением о вручении.

В уведомлении в обязательном порядке отражаем следующую информацию:

1. Ваши ФИО, место жительства, реквизиты документа, удостоверяющего личность (для физического лица).
2. Кадастровый номер земельного участка, адрес или описание местоположения земельного участка.
3. Сведения о праве застройщика на земельный участок, а также сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок (при наличии таких лиц).
4. Сведения о виде разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства (ИЖС или садовый участок).
5. Параметры дома, в том числе с учетом отступа от границ земельного участка.
6. Сведения о том, что объект не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости (не многоквартирный дом или таунхаус).
7. Ваш почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с вами (либо с застройщиком).

Какие документы необходимо подготовить при подаче уведомления:

□ правоустанавливающие документы на земельный участок, если права на участок не зарегистрированы в ЕГРН.

□ описание внешнего облика дома в текстовой и графической форме с указанием параметров объекта, его характеристик и расположения на участке (если строительство или реконструкция объекта ИЖС/садового дома планируется в границах территории исторического поселения).

В текстовой форме указываем параметры объекта, цветовое решение внешнего облика, планируемые к использованию строительные материалы, описание иных характеристик. Графическое описание представляет собой изображение внешнего облика объекта, включая фасады и конфигурацию дома.

Если вы указали не все сведения, либо не приложили все необходимые документы, то орган местного самоуправления посылает межведомственный запрос для уточнения информации. Однако, если в течение трех дней необходимый ответ (или один из ответов) не приходят, ваше заявление рассмотрено не будет.

По межведомственным запросам органов – в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения соответствующего межведомственного запроса. Если сорвете эти сроки, ваше заявление не будет рассматриваться.

Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы в течение 7 рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве должны:

■ провести проверку соответствия указанных в уведомлении параметров параметрам разрешенного строительства или реконструкции, а также допустимости размещения объекта в соответствии с разрешенным использованием земельного участка;

■ направить застройщику ответ способом, определенным застройщиком в уведомлении.



ВАЖНО ЗНАТЬ! На строительство дома законодатель отводит застройщику 10 лет. Новый уведомительный характер о начале застройки касается только строений площадью не более 500 квадратных метров. Все, что выше, по-прежнему в обязательном порядке проходит полноценную градостроительную экспертизу.

ПРЕДЕЛЬНЫЕ НОРМЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Важно помнить, что учитывается соотношение дома размеру земельного участка. Предельные размеры участка определяются местными Правилами землепользования и застройки. Как правило, эти размеры не могут превышать 25 соток.

Ограничения были введены намеренно. Чтобы на личных земельных участках не возникали таунхаусы, самострой в виде многоэтажных квартир-студий или «дворцы». Закон не запрещает объединить два соседних участка. Однако даже в случае слияния нескольких земельных участков постройки не должны занимать более 40% земли.

А в некоторых муниципальных образованиях этот порог снижен до 30%. Рекомендуем перед разработкой дизайн-проекта уточнить информацию в отделе архитектуры вашего муниципалитета.

ПОЧЕМУ НЕОБХОДИМО РЕГИСТРИРОВАТЬ ДОМ

Регистрировать или нет постройки? Пока еще это право владельца. Так называемая «дачная амнистия», позволяющая в упрощенном порядке регистрировать земельный участок и постройки на нем, не бесконечна. Поэтому землю, недостроенный дом, гараж или баню в любом случае придется регистрировать.

Если стройка не завершена, придется либо зарегистрировать как объект незавершенного капитального строительства, либо направить уведомление о строительстве нового объекта в муниципалитет.

ВАЖНО ЗНАТЬ! Собственники земельных участков в населенных пунктах с видом разрешенного использования для ИЖС, которые в течение 10 лет с даты регистрации права собственности на землю не построили или не оформили дом, с 2018 года обязаны платить двойной земельный налог – вплоть до регистрации строения на своем участке. До тех пор, пока дом будет числиться как незавершенный объект строительства, вы не сможете подключить к нему магистральный газ или канализацию.

Закон защищает права только собственника зарегистрированной недвижимости – в противном случае владелец считает свою постройку временной, которую можно разобрать. После того как все строения будут зарегистрированы, и муниципалитеты начнут получать средства от налогов, они смогут ввести дополнительные льготы, например, полностью освободить от уплаты земельного налога многодетных или другие категории.

Кроме того, в случае, когда право на объекты недвижимости, в том числе земельный участок, не учтено в ЕГРН, такими объектами нельзя распоряжаться. Их невозможно продать, подарить, также проблематично вступить в наследство.

Что касается огороднических некоммерческих товариществ (ОНТ), постройки там могут быть только некапитальными. Владельцев незаконных построек на огородах ждут санкции. Налоговая инспекция вправе увеличить ставку земельного налога для владельца незарегистрированного строения в пять раз – с 0,3% до 1,5% в связи с нецелевым использованием земельного участка.

КАК ПРАВИЛЬНО СНЕСТИ ВЕТХИЕ ПОСТРОЙКИ

В новом законе прописан уведомительный порядок не только строительства или реконструкции, но в том числе и сноса ветхих строений на участке. Уведомление о намерении снести объект можно подать лично, направить заказным письмом, либо через МФЦ или портал Госуслуг. Формат уведомлений утвержден приказом Минстроя России от 19.09.2018 № 591 «Об утверждении форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома». Действовать необходимо по аналогии, описанной выше, – когда вы готовите уведомление о строительстве или реконструкции жилой постройки.

КАК ПРОПИСАТЬСЯ НА ДАЧЕ

С 1 января 2019 года значительно упростилась процедура прописки на землях ИЖС и в СНТ. Для этого дом должен быть зарегистрирован как капитальное строение. Есть свои нюансы.

Проверьте, все ли из нижеперечисленных пунктов соответствует действительности:

1. Земли СНТ исторически и территориально находятся в пределах населенного пункта. На землях сельскохозяйственного назначения прописаться можно только в случае, если сельхозугодья разрешено использовать под «ведение садоводства или дачного хозяйства».
2. Сделан ли для территории, где находится СНТ, утвержденный муниципалитетом градостроительный регламент.
3. Дом не должен быть выше трех этажей и с определенной СНиП квадратурой внутренних помещений.

4. Дом должен иметь надежные несущие конструкции и крышу, электроосвещение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляцию. Допускается отсутствие водопровода и центральной канализации в домах высотой не более 2 этажей. Дом должен быть оформлен в собственность, и у него есть почтовый адрес.

5. Признание постройки жилой: положительное заключение Роспотребнадзора, противопожарной службы; заключение эксперта БТИ об удовлетворительном техническом состоянии строения; решение комиссии местной администрации об утверждении жилого назначения. После этого дом учитывается в Росреестре как жилой.

Вот теперь можно прописываться.

КАК КУПИТЬ ДОМИК В ДЕРЕВНЕ И НЕ ПОЖАЛЕТЬ ОБ ЭТОМ

Если вы только еще присматриваете дом в деревне или в СНТ, обратите внимание на правоустанавливающие документы.

Если вам предлагают купить участок, на котором стоит дом, но документы на дом не оформлены, значит, вы покупаете права только на участок, права на постройку у вас не возникает.

Дом без документов – это самовольная постройка. Поэтому все риски того, что дом признают самовольной постройкой, становятся вашими.

По закону кадастровый учет и регистрация прав носят заявительный характер. Но только до момента, пока вашим объектом не заинтересуется, к примеру, налоговая служба. Мы рекомендуем не затягивать процесс оформления прав собственности на недвижимость. Тем более, пока в России действует так называемая «дачная амнистия». Упрощенный порядок регистрации недвижимости экономит деньги, нервы и время.

«Дачная амнистия» дает возможность всем, кто вправе претендовать на статус собственника земли и жилых строений на ней, упорядочить свои отношения с государством и оформить их в соответствии с нормами земельного права.

С 2019 года для регистрации дома нужно:

1. Заявление о постановке на кадастровый учет и регистрацию права собственности.
2. Правоустанавливающие документы на земельный участок.
3. Документ, подтверждающий разрешение на строительство.
4. Квитанция об оплате госпошлины.

Для одновременного проведения кадастрового учета и регистрации прав на дом достаточно предоставить одно заявление. Документы на проведение этих процедур можно направить в Росреестр в электронном виде, заполнив специальные формы на сайте Росреестра.

Документы можно также подать при личном обращении в офисы МФЦ на всей территории России.

ВАЖНО ЗНАТЬ! Оформить объект можно и дистанционно. Если ваша дача, предположим, находится в соседней области, ехать по этому поводу туда не придется. Поставить дом на кадастровый учет или оформить в собственность можно по месту жительства.

ГДЕ СТРОИТЬ МОЖНО, А ГДЕ НЕЛЬЗЯ

В каждом муниципалитете свои правила землепользования и застройки. Обычно тонкости регламента в свободном доступе на сайтах администраций. При необходимости можно навестись непосредственно в муниципалитет.

Стандартный отступ для жилого дома, согласно Градостроительному кодексу РФ, составляет три метра от забора с соседями. Но прежде чем отсчитать эти три метра, необходимо удостовериться: а правильно ли разграничены ваши земельные участки.

Для установления границ земельного участка, право на который уже зарегистрировано, необходимо заказать межевой план у кадастрового инженера и подать документы в Росреестр. Установленные границы позволят избежать спора и с законом, и с соседями.

Кроме того, обязательно нужно выяснить, не находится ли ваш участок в зоне, ограничивающей строительство. Это могут быть зоны аэропортов, водоохранные зоны, участок может располагаться по соседству с объектом культурного наследия, воинской части или на территории Лесного фонда. А на этих земельных участках действуют свои правила и ограничения. Вплоть до полного отказа от оформления права собственности.

Если согласование получить не удастся, придется идти в суд. Однако и решение судей может оказаться не в вашу пользу. Поэтому, перед тем как покупать участок и строиться, изучите его «биографию» от А до Я.

ЧТО ПОДЛЕЖИТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЮ

Налоги на недвижимость, в том числе на дачных участках и землях ИЖС, в 2019 году регулируются главой 32 Налогового кодекса России. Согласно ст.401 НК РФ в пп.6 п.1 объектом обложения наряду с прочими являются иные строения, сооружения, помещения и здания.

С одной стороны, под пп.6 подпадает любое имущество на земельном участке. Но тут на помощь приходит Гражданский кодекс РФ. П.1 ст.130 ГК РФ признает недвижимостью только

объекты, имеющие прочную связь с землей, т. е. их невозможно переместить без вреда для объекта.

Строения без фундамента относятся к движимому имуществу, а налог на временные постройки физических лиц не распространяется.

Обращаем ваше внимание, что налог на жилой дом рассчитывается из кадастровой стоимости, которая уменьшается на 50 кв. м. То есть если ваша дача меньше 50 квадратов, то налог вы не платите. А если больше, то наоборот – платите.

На остальные же сооружения на дачном участке (в том числе гараж) налог придется платить. Налог на них не зависит от площади — более или менее 50 кв. м. И если сооружения оформлены, то они будут подлежать обложению в соответствии с техническими данными о нем в ЕГРН.

ЛЬГОТЫ ПРИ НАЛОГООБЛОЖЕНИИ

Единственный способ освободиться от необходимости платить налоги – это получить льготу. Если среди федеральных льгот нет подходящих вам, то посмотрите, что предусмотрено на местном уровне. Если таковых нет, можно, конечно, переоформить гараж на родственников, обладающих федеральными льготами. Однако перед тем, как инициировать эту процедуру, проверить налоговую базу. Возможно, налог столь ничтожен, что не стоит тратить на переоформление столько усилий.

Конечно, можно не регистрировать строения на садовом (дачном) участке в качестве объектов недвижимости. Однако рано или поздно налоговая инспекция самостоятельно наведет справки. И тогда пощады не ждите. При обнаружении уклонения от уплаты имущественного налога на отдельные постройки вам могут начислить все положенные платежи за три года (ст.52 НК РФ) и пеню и оштрафовать за каждый из трех лет

просрочки. Согласно ст.129.1 НК РФ за укрытие объекта обложения вам грозит дополнительный штраф в размере 20% от суммы налога.

Обратите внимание на налоговые льготы, которые предусмотрены налоговым законодательством (для инвалидов I и II группы, участников Великой Отечественной войны, пенсионеров и др.).

В соответствии со ст.407 НК РФ, вы вправе подать заявление на получение льготы и соответствующий подтверждающий документ. Форма льготы — полное освобождение данного объекта от обложения.

При определении подлежащей уплате налогоплательщиком суммы налога налоговая льгота предоставляется в отношении одного объекта налогообложения каждого вида по выбору налогоплательщика вне зависимости от количества оснований для применения налоговых льгот.

Налоговая льгота предоставляется в отношении следующих видов объектов налогообложения:

1. Квартира, часть квартиры или комната.
2. Жилой дом или часть жилого дома.
3. Помещение или сооружение для лиц, осуществляющих профессиональную творческую деятельность, (мастерские, ателье, студии и др).
4. Хозяйственное строение или сооружение, которое не превышает 50 кв. м и которое расположено на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.
5. Гараж или машино-место.

ВАЖНО ЗНАТЬ! Если вы имеете право на льготу, например, будучи пенсионером, за вами сохранено право на выбор одного из объектов недвижимости, к которому будет применена налоговая льгота. В соответствии со ст.407 НК РФ при наличии нескольких объектов одной разновидности, соискатель может сам выбрать, к какому применить льготу, подав уведомление.

В Федеральной налоговой службе обращают внимание, что муниципалитеты вправе расширять условия применения налоговой льготы. К примеру, распространять ее на неограниченное число хозяйственных построек или на объекты площадью более 50 кв. метров.

Узнать о том, принято на местном уровне такое решение или нет, можно на сайте nalog.ru. В разделе «Сервисы» найдите подраздел «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам». Там необходимо будет ввести категорию интересующего вас налога (налог на имущество физических лиц), выбрать налоговый период (интересующий год), далее – регион и район расположения вашей недвижимости и нажать кнопку «Найти».

Форма выдаст все принятые муниципалитетом или местными депутатами решения по интересующей теме. И если узаконены какие-либо дополнительные налоговые поблажки – воспользоваться ими вы сможете по праву.

Налог на дом в деревне в 2019 году начисляется по общим правилам. Часто владельцы не спешат с регистрацией, но власти населенных пунктов легко выявляют новые постройки и начавшееся строительство, так что ответственности не избежать.

«Дачная амнистия», позволяющая бесплатно поставить на кадастровый учет и зарегистрировать права на недвижимость,

еще действует. Также еще не закончена налоговая амнистия, цель которой – списание долгов граждан при подаче сообщений о скрываемых, незарегистрированных объектах имущества.

Налог на дом в сельской местности для пенсионеров также может быть льготирован по общим правилам ст.407 НК РФ. Из плюсов имущества в деревнях и т. д. — пониженная кадастровая стоимость таких домов в связи с удаленностью от социальных объектов.

НАЛОГ НА СКВАЖИНУ: ВО ЧТО ВЫЛЬЕТСЯ ДАЧНИКАМ ПОЛИВ ГРЯДОК

31 декабря 2019 года в России истекают сроки так называемой «водной амнистии». Уже с января 2020 года плательщиками налога на забор воды из скважин станут садоводы и огородники. Кого еще заставят заплатить за скважину? Где узнать размер налоговой ставки? Кто будет пользоваться бесплатно?

ПОЧЕМУ РЕШИЛИ ВВЕСТИ НАЛОГ НА ВОДУ

Позиция законодателя такова: недра, в том числе и подземные воды, являются народным достоянием. Следовательно, недропользователь обязан компенсировать расходование «достояния» отчислениями в бюджет.

Вроде бы все логично. Федеральный закон «О недрах» действует в России с 1992 года. Налог платят все, кто использует техническую воду в промышленных масштабах, арендует озера и морские порты, ставит гидроэлектростанции, готовит бутилированную воду на продажу и т.п.

Юридические лица и ранее были обязаны получать лицензию на бурение и эксплуатацию скважин в трех случаях:

- если вода шла на продажу;
- если объем водозабора составлял более 100 м³ в сутки;
- если забор воды осуществлялся с глубины более 40 метров.

Определенный законом круг плательщиков и порядок налогообложения сохранялся вплоть до конца 2015 года. В 2016 году в Правительстве РФ задумались о налогообложении садовых товариществ и частного сектора. Ведь там тоже используют артезианскую воду в качестве питьевой и для полива. Однако под давлением общественности горькую пилюлю решили «подсластить». Была объявлена так называемая «водная амнистия» для владельцев скважин, которые все еще не получили до 2016 года официального разрешения на водопользование и качали воду без оформления лицензии.

В 2019 году вступил в силу закон о садоводстве и огородничестве. Скважины, находящиеся в коллективном пользовании, подлежат лицензированию, учету потребляемой воды и налогообложению.

КАКИМИ ЗАКОНАМИ И ПОДЗАКОННЫМИ АКТАМИ РЕГУЛИРУЕТСЯ НАЛОГ НА ВОДУ

Налоговый кодекс РФ от 05.08.2000 N 117-ФЗ

Закон о садоводстве и огородничестве от 29.07.2017 №217-ФЗ

Правила охраны подземных водных объектов, утвержденных Постановлением Правительства РФ №94 от 11.02.2016 г.

ПРАВИЛА «ВОДНОЙ АМНИСТИИ»

Гражданам, не оформившим скважины, дали три года на оформление разрешительных документов без проведения дорогостоящих процедур – с 2016 по 2019 год включительно.

В ходе «водной амнистии» владельцев освободили от оплаты госпошлины в размере 7500 рублей за оформление лицензионного соглашения.

Избавили от необходимости заказывать геологоразведочные работы и проходить процедуру госэкспертизы запаса подземных вод.

Под «упрощенку» попали действующие скважины, оформленные гражданами и дачными товариществами ранее или в льготный трехлетний период.

Однако начиная с 2020 года бесплатный порядок оформления перестанет действовать, а за нарушение правил недропользования станут серьезно штрафовать.

Водозабор, не оформленный по всем правилам, использовать запретят. У граждан осталось еще немного времени на подачу заявки и оформление разрешения на водозабор по упрощенной схеме.

Теперь давайте разберемся, кому следует оформить разрешительные документы и в дальнейшем платить налог на воду. А кому можно об этом не беспокоиться.

КАКИЕ СКВАЖИНЫ ОБЛАГАЮТСЯ НАЛОГОМ

Водопользование осуществляется в целях получения коммерческой выгоды; слой, питающий частную скважину, является объектом водозабора для центрального водоснабжения; водозабор происходит с артезианского горизонта.

Ресурсы в подземном водном объекте учтены Государственным балансом запасов полезных ископаемых, к которым относятся питьевые, лечебные минеральные, теплоэнергетические, промышленные и технические воды.

Расход воды превышает 100 м³ в сутки. Как раз в эту категорию плательщиков могут попасть садоводческие и огороднические хозяйства. Речь о скважинах, которые находятся в коллективном пользовании всех членов садоводства или дачного товарищества, и вода из них поступает на все участки.

КАКИЕ СКВАЖИНЫ НЕ ОБЛАГАЮТСЯ НАЛОГОМ

Если эксплуатация скважины не требует получения лицензии. То есть вода используется с так называемого «верховодка» (до 20 метров глубины) и для личных целей – своего дома и огоро-

да. Кроме того, расход не превышает 100 м³ в сутки.

Если расход воды идет на тушение пожаров и ликвидацию последствий стихийных бедствий.

Если вода используется для орошения сельхозугодий, водопоя животных и птиц.

Если вода используется для оборонных мероприятий и в целях охраны безопасности страны.

КАК ГЛУБИНА СКВАЖИН ВЛИЯЕТ НА ИХ СТОИМОСТЬ

Вряд ли владелец домика в деревне, который решил пробурить скважину для питья и полива огорода, знает, на какой глубине расположен тот самый облагаемый налогом водоносный горизонт. Обычные колодцы сооружают глубиной до пяти метров.

Под лицензирование и налогообложение они не попадают. Грунтовые воды водоразборных колонок расположены приблизительно на глубине от шести до 20 метров. Тоже остаются бесплатными. Но для того, чтобы стопроцентно знать, что вы не получите штраф от надзорных органов и не обязаны платить налоги, нужно определить гидрогеологические характеристики участка.

Самостоятельно это сделать невозможно. В этом вся соль! Получается, прежде чем приступить к бурению скважины на загородном участке, необходимо провести ряд согласований. От вас потребуют получения технического паспорта, понадобится проектная документация на бурение, получение разрешения и лицензии.

Для этого необходимо будет познакомиться с такими организациями, как региональное управление Федерального агентства водных ресурсов, Росприроднадзор и местный филиал Министерства природных ресурсов.

Если скважина не признана артезианской, пейте воду на здоровье. Если все же признана артезианской, готовьтесь поставить на нее водосчетчик и снимать показания расхода воды. А также платить налог.

Налог на артезианскую скважину в частном доме варьируется в зависимости от потребления ресурса и территориального расположения владений.

В КАКУЮ СУММУ ВЫЛЬЕТСЯ СКВАЖИННЫЙ НАЛОГ

Каждая скважина должна быть оборудована водосчетчиком. Проверять расход воды предписано органам Росприроднадзора.

Мониторинг состояния подземных вод контролируется природоохранной прокуратурой. Плательщики водного налога обязаны ежеквартально отчитываться о расходе ресурса и сдавать декларацию в инспекцию ФНС. Форма документа утверждена приказом ФНС от 09.11.2015 №ММВ-7-3/497.

Правилам расчета водного налога посвящена отдельная глава 25.2 НК РФ. Статьей 333.12 устанавливаются ставки водного налога.

Таблица базовых тарифов дифференцирована по видам водопользования и с учетом географии.

ВАЖНО ЗНАТЬ! Если забор воды происходит в размере, превышающем установленные лимиты водопользования, то тариф увеличивается в 5 раз.

Тариф пересматривается ежегодно. В 2019 году он составляет 141 рубль за одну тысячу кубических метров воды.

Ежегодно происходит индексация базовой ставки, установ-

ленной на водный налог: коэффициент 2019 года установлен в размере 2,01. Оплачивается фискальный сбор по месту нахождения объекта налогообложения. Как для любого налогового платежа, для плательщиков установлена соответствующая отчетность.

Предоставлять декларацию и оплачивать налог необходимо ежеквартально по месту нахождения объекта не позднее 20-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом.

НАЛОГ НА ТЕПЛИЦУ: МИФ ИЛИ РЕАЛЬНОСТЬ



Спешим успокоить. Никакого налога на теплицу не существует. По закону налогом на имущество облагаются только те постройки, сведения о которых занесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) или были предоставлены в

налоговые органы из БТИ. Чтобы попасть в эти базы, постройки должны обладать некими признаками недвижимости.

Если у постройки есть капитальный фундамент и ее перемещение невозможно по территории участка, она относится к объекту недвижимости. Следовательно, ее необходимо будет узаконить. Соответственно, такая постройка подвергнется налогообложению.

Объекты без фундамента сборно-разборной конструкции, какими часто бывают теплицы, хозблоки, бытовки, навесы и другие временные строения на дачных участках, к недвижимости не относятся. Регистрировать их не нужно. Налогом они не облагаются. За исключением ситуаций, когда вы выращиваете, к примеру, помидоры или салат в «промышленных» масштабах на продажу.

ЧЕГО ЕЩЕ ЖДАТЬ ДАЧНИКАМ В 2019 ГОДУ

В этом году налоговики рассчитают сбор, который граждане платят за свою землю, по новым правилам. Впервые будет применен коэффициент предельного роста налога в 10% по отношению к предыдущему году.

Новые правила не будут касаться уже упомянутых участков для жилищного строительства, при расчете налога по которым применяется повышающий коэффициент из-за их несвоевременной постройки.

Также в этом году расширился перечень льготников, которые могут уменьшить сумму налога на кадастровую стоимость на участки до 6 соток. Помимо инвалидов I и II групп, пенсионеров и людей предпенсионного возраста право на льготу имеют мно-

годетные родители, которые воспитывают трех и более несовершеннолетних детей.

Для получения налогового вычета необходимо будет обратиться в налоговую инспекцию по месту уплаты налогов.



