**Новое жилье на садовом участке**

На первый взгляд "строить жилье станет проще", именно такую цель и преследовал законодатель, вводя так называемый уведомительный порядок строительства жилых домов на земельных участках индивидуального жилищного строительства, дачных и садовых землях. Только в настоящий момент, разбирая внесенные изменения и применяя их в практической деятельности, убеждаешься, что вновь принятый "уведомительный порядок" по своим основным составляющим особо не отличается от процедуры получения разрешения на ввод объекта в эксплуатации.

С 1 января 2019 года все дачные участки стали садовыми. Такие виды разрешенного использования земельных участков, как "садовый земельный участок", "для садоводства", "для ведения садоводства", "дачный земельный участок", "для ведения дачного хозяйства" и "для дачного строительства" считаются равнозначными и являются садовыми земельными участками. По закону садовый участок предназначен для отдыха граждан и выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

С указанной даты признаются жилыми домами постройки с назначением "жилое", "жилое строение", расположенные на садовом или дачном земельном участке, если право собственности на такие здания уже было зарегистрировано. По этому же правилу признаются садовыми домами постройки с назначением "нежилое", сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, но при условии, что они не являются хозяйственными постройками или гаражами.

Садовый дом- это здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании. Садовый дом может быть признан жилым домом, и , наоборот, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством РФ. Строительство на садовом земельном участке должно осуществляться с соблюдением всех законодательных норм.

В пределах границ каждой территориальной зоны устанавливается свой градостроительный регламент. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. В нем же содержатся предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые могут включать в себя: минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка; иные показатели.

Так, например, отдельными правилами землепользования и застройки города Иркутска установлен минимальный размер садового земельного участка - 0,04 га, а максимальный - 0,2 га. Количество этажей здания на садовом участке не должно быть более трех. Высота зданий, строений, сооружений ограничивается 12 метрами. Максимальный процент застройки - 40%. Минимальный отступ от границ смежного земельного участка до основного строения должен быть не менее 3 метров, до хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования - не менее 1 метра.

3 августа 2018 года внесены изменения в Градостроительный [кодекс](consultantplus://offline/ref=315789DD9783DA589E982B3ADC0C7BD36473F993A8AF87513589DFE3538F544E76E412F6EB0B8D285BA714244EqAO9D) РФ и [Закон](consultantplus://offline/ref=315789DD9783DA589E982B3ADC0C7BD36473FC92AFA087513589DFE3538F544E76E412F6EB0B8D285BA714244EqAO9D) о государственной регистрации, связанные с порядком осуществления строительства и реконструкции объектов ИЖС, а также с кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на такие объекты. Новые правила закрепили понятие объекта индивидуального жилищного строительства и утвердили параметры, которым постройка должна соответствовать. В понимании нового законодательства объект индивидуального жилищного строительства состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" равнозначны, поэтому параметры, устанавливаемые к объектам ИЖС, применяются также к жилым домам и индивидуальным жилым домам. Параметры жилого дома и садового дома должны соответствовать параметрам объекта ИЖС.

Таким образом, дома, строящиеся на садовых земельных участках в некоторых территориальных зонах города Иркутске должны соответствовать следующим требованиям: должны быть отдельно стоящими, их высота не должна превышать 12 метров, количество этажей таких зданий - не более трех. Жилой дом должен включать в себя не только комнаты для проживания, но и иные помещения, обеспечивающие проживание в таком доме. А также эти здания не могут быть разделены на отдельные объекты недвижимости.

Далее речь пойдет об установленном Градостроительным кодексом РФ алгоритме строительства объекта ИЖС и дальнейшем его оформлении в собственность. Нарушение такого порядка свидетельствует о том, что данный объект обладает признаками самовольной постройки.

Если собственник садового земельного участка задумал построить новый либо реконструировать прежний дом, то в соответствии с новыми правилами оформления построек, возводимых на садовых земельных участках и участках для ИЖС, он должен направить в орган местного самоуправления уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома. Данное уведомление оформляется в письменном виде и по утвержденной форме. Уведомление о планируемом строительстве или реконструкции садового дома, оформляется в письменном виде и содержит в том числе информацию о застройщике, кадастровый номер земельного участка, адрес или описание местоположения земельного участка, сведения о праве застройщика на земельный участок, а также сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок, сведения о виде разрешенного использования земельного участка и садового дома, сведения о планируемых параметрах садового дома, сведения о том, что садовый дом не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Результатом рассмотрения поданного уведомления является направление застройщику - собственнику земельного участка органом местного самоуправления уведомления о соответствии либо уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве установленным параметрам и допустимости размещения такого объекта на земельном участке.

[Законом](consultantplus://offline/ref=6B985960A3B05949F3ECFB8A380F7F25F8E17DCEC7FC8D8311BE45903DEEBA02E0D4A750E960502D60F3EA251B90B7E85269D6A7804AhBA4I) предусмотрены определенные случаи, при которых орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, направляет застройщику уведомление о несоответствии. [Законом](consultantplus://offline/ref=6B985960A3B05949F3ECFB8A380F7F25F8E17DCEC7FC8D8311BE45903DEEBA02E0D4A750E960502D60F3EA251B90B7E85269D6A7804AhBA4I) предусмотрены определенные случаи, при которых орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, направляет застройщику уведомление о несоответствии. Причиной для отрицательных решений могут послужить не соответствующие предельным параметрам планируемые параметры строящегося дома. Также размещение указанного в уведомлении о планируемом строительстве объекта должно соответствовать виду разрешенного использования земельного участка. Уведомление о планируемом строительстве должно исходить от лица, являющего застройщиком и имеющего права на земельный участок.

Описание внешнего облика объекта ИЖС, дачного или садового дома должно соответствовать предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства территориальной зоны, в которой расположен земельный участок.

После завершения строительства для оформления необходимой документации для регистрации права на дом, надо обратиться к кадастровому инженеру. Кадастровый инженер подготовит технический план индивидуального жилого дома (список кадастровых инженеров и их рейтинг опубликован на официальном сайте Росреестра). Также вы можете обратиться в БТИ по месту нахождения объекта. Затем не позднее месяца со дня окончания строительства объекта ИЖС вы должны направить в указанный орган уведомление об окончании строительства и иные необходимые документы. Это можно сделать одним из следующих способов: посредством личного обращения в уполномоченный орган, в том числе через МФЦ; почтовым отправлением с уведомлением о вручении; через портал госуслуг. В течение семи рабочих дней со дня поступления от вас уведомления и необходимых документов уполномоченный орган проведет проверку объекта ИЖС на соответствие требованиям законодательства и направит в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав, о чем вам будут направлены соответствующие уведомления.

Если заявление и документы в орган регистрации прав не поступили в установленный срок, вы можете направить их самостоятельно. При этом необходимые документы будут запрошены органом регистрации прав у уполномоченного органа в течение трех дней со дня получения вашего заявления.

С момента регистрации права собственности на объект индивидуального жилищного строительства в отношении этого объекта у вас появляется обязанность по уплате налога на имущество физических лиц.

По завершении строительства вы вправе вернуть уплаченный ранее НДФЛ путем применения имущественных налоговых вычетов.

За регистрацию права собственности физические лица должны заплатить госпошлину в размере 350 рублей.

В заключении необходимо добавить следующую информацию. Если дата завершения строительства на объект ИЖС или садовый дом значится ранее августа 2018 года, то оформить его можно и без подачи уведомления.