

Не теряйте время, узаконьте вашу дачу!

Как устранить проблемы с продажей, залогом, дарением и наследованием дач, построенных еще в советское время, разъясняет маклер бюро недвижимости LandLord Ирина Кривенкова.

Дело в том, что в те давние времена постройки типа дачного домика не вносились в Регистр строений, а сегодня закон требует, регистрации всех строений. Когда-то люди получали заветные шесть соток, на которых и воплощали свою мечту в виде летнего домика. Напомним, что в советское время земля была только государственной, а частной собственностью являлось лишь строение. Проекты были типовые и разрешение на строительство выдавалось одновременно с проектом. Создавались дачные кооперативы. Кто не слышал о садовых товариществах с романтическими названиями «Залесье», «Дельфин», «Свежий воздух», «Морской бриз», «Боровик» и так далее?

Позже, когда в Эстонской Республике началась земельная реформа, каждый собственник строения на выделенном садовом участке получил законное право на приватизацию такой земли. Для этого было достаточно иметь проект дома и разрешение на его строительство.

Разумеется, было бы нелогично подвергать сомнению законность этих дачных домиков. Ведь когда-то местное самоуправление своим решением узаконило приватизацию земли на том основании, что имелось какое-то строение и необходимые на то время документы: как минимум - проект и разрешение на строительство. Но сегодня для оформления продажи, залога, дарения или наследования такой дачи этого недостаточно, так как формально не занесенного в Регистр строения домика как бы не существует.

Грамотный маклер, который берет в продажу дачу, первым делом поинтересуется, есть ли домик в Регистре строений, ведь от этого зависят следующие шаги в продаже. Если его нет, то частенько именно маклер занимается всеми формальностями по занесению дачи в регистр. Но это дело может быть долгим, возможно, на него пойдет пара-тройка месяцев.

Поэтому именно сейчас, поздней осенью или зимой, когда дачные заботы закончились, мы хотим поговорить о том, что нужно сделать, чтобы ваша дача была правильно юридически оформлена.

В первую очередь, нужно убедиться в том, что она зарегистрирована в Регистре строений. Это можно сделать на страничке Государственного регистра строений **www.ehr.ee**, набрав в поиске адрес вашего участка. Если ваш дачный домик там зарегистрирован, то никаких проблем нет. Но если ваше строение не зарегистрировано, то нужно не расстраиваться, а предпринять некоторые действия.

Первый шаг - постараться найти дома проект дачи и предоставить его строительному инспектору местного самоуправления. Например, если ваша дача находится в Вити, то необходимо связаться со строительным инспектором волости Харку, и, если необходимо, предоставить проект, заполнить ходатайство о внесении строения в Регистр, выполнить другие требующиеся формальности. Форма ходатайства есть на интернет- страничке волости. Можно приехать в волость лично, а можно связаться со строительным отделом по электронной почте. Когда необходимые бумаги будут готовы, внесение строения в Регистр займет около месяца.

Но если у вас дома не нашлось проекта, а, возможно, вы купили дачу, не получив проект, то попытайтесь его поискать в архивах. Поиск надо начинать опять же со строительного архива местного самоуправления. Если в архиве проект найдется, то понадобится сделать совсем немного, чтобы ваша дача появилась в регистре. Возможно, что и там его не окажется, тогда вы должны поинтересоваться, в какой архив обратиться дальше.

К сожалению, может случиться и так, что проекта не окажется нигде. Как действовать в этом случае, вам опять же должен подсказать специалист из местного самоуправления.

Все вышесказанное касается дач, которые были построены по проекту и не были никоим образом перестроены. Если же ваша дача со временем превратилась в настоящий дом для круглогодичного проживания, к ней сделаны различные пристройки и так далее, но без нового проекта и разрешения на строительство, а в Регистре строений нет соответствующих записей, то такое строение является незаконным и его необходимо узаконить, что нужно сделать незамедлительно

