**Оформление дома в собственность расположенного в сельской местности по упрощённой системе ( дачной амнистии).**

**Объекты дачной амнистии**

Упрощенный порядок предусматривает закрепление прав частной собственности на следующие категории строений:

* Дома, которые были возведены на территориях для индивидуального жилищного строительства.
* Постройки, расположенные на территориальных зонах, предоставленных с целью ведения личного подсобного хозяйства.
* Садовые дома, находящиеся на земле, предоставленной для осуществления деятельности по садоводству, дачному строительству, дачному хозяйству.
* Гаражи, хозяйственные блоки, беседки, сараи, амбары, стоящие на дачных или садовых участках либо территориях, предоставленных для ИЖС, ЛПХ.
* Другие дома и постройки, на которые в соответствии с п.17 ст.51 Градостроительного Кодекса РФ не требуется разрешения на строительство.

Главное требование к постройкам, права на которые подлежат государственной регистрации, – это их возведение на участках, имеющих целевое назначение.

**Действие дачной амнистии**

Упрощенный порядок введен в российским законодательством с 1 сентября 2006 года.

Лица, желающие воспользоваться возможностью безвозмездного закрепления прав на земли и постройки, находящиеся на них, могут осуществить необходимые приватизационные действия до 1 марта 2018 года.(Подробнее см. [Разъяснения о сроке действия (до 2015 г.) в законе о дачной амнистии](http://sovetnik.consultant.ru/zemlya/razyasneniya_o_sroke_dejstviya_do_2015_g_v_zakone_o_dachnoj_amnistii/)).

Если вы являетесь членом садоводческого, огороднического, дачного товариществ или кооператива, то для вас ситуация еще более благоприятная. Согласно поправкам в Земельный кодекс, действующим с 01.03.2015 года, вы сможете бесплатно оформить земельный участок в собственность, подав в орган местного самоуправления небольшой пакет документов. При этом не имеет значения дата вступления в члены товарищества или кооператива. Воспользоваться упрощенным порядком оформления участка в собственность можно до 31.12.2020 года. (Подробнее см. Особые правила приватизации для владельца дачного участка в садоводческом товариществе).

**Оформление дома по дачной амнистии**

Давайте подробнее рассмотрим процесс оформления всех видов объектов, которые находятся на территории участка, приватизируемого по упрощенному порядку.

Юридическая процедура государственной регистрации прав на жилую постройку требует наличия следующего пакета документов:

* паспорта заявителя;
* технического паспорта объекта недвижимости или декларации об объекте недвижимого имущества;
* правоустанавливающего документа на территориальную зону, например, решения о предоставлении земельного участка, свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения, выписки из похозяйственной книги. Отдельные требования к форме предоставляемых должностными лицами муниципальных органов похозяйственных выписок установлены в нормах Приказа Росреестра от 07.03.2012 N П/103;
* кадастрового плана земель;
* кадастрового паспорта дома;
* квитанции об оплате государственной пошлины.

Кадастровый паспорт не потребуется в тех случаях, когда:

1. Земля зарегистрирована заявителем, а сведения об этом внесены в государственный реестр.
2. Территория, на которой расположен дом, выделена с целью ведения дачного хозяйства или садоводства, а заявитель предоставил в регистрирующий орган власти заключение правления некоммерческого объединения, которое подтверждает факт расположения постройки на садовом или дачном участке.
3. При регистрации объекта, для строительства которого не требуется получение разрешения. При этом лицо, выступающее в роли заявителя, должно иметь при себе документ, подтверждающий, что постройка расположена в пределах границ земельной территории.

Государственные регистраторы проверяют предоставленные данные и выдают свидетельство о праве собственности на объект. Регистрация права собственности на недвижимость в виде постройки происходит не позднее 30 дней с момента подачи установленного пакета документов в государственные органы.

**Отказ от регистрации**

Среди основных причин отказа в оформлении прав на дом можно выделить:

1. Несоответствие сведений о площадях территорий земель в кадастровой документации на территориальный участок.
2. Несоответствие данных о границах территориальной зоны в свидетельстве о праве на участок и кадастровом плане этой земли.

**Дачная амнистия: декларация (**[**образец**](http://sovetnik.consultant.ru/files/doc/dekl_on1.xls)**)**

Декларация об объекте недвижимого имущества – это юридический документ, фиксирующий факт создания объекта на земельной территории.

Данный документ выступает в качестве основания осуществления регистрационных действий в отношении указанной в нем недвижимости. Он должен быть заполнен правообладателем объекта лично и содержать его подлинную подпись.

Приказ Минэкономразвития РФ от 03.11.2009 N 447 устанавливает стандартную форму декларации, которую следует заполнить при прохождении государственной регистрации.

Согласно нормам закона, декларация должна быть предоставлена в регистрирующий орган в 2 экземплярах, каждый из которых содержит следующие сведения о регистрируемом объекте недвижимости:

* местоположение постройки;
* название строения;
* вид объекта;
* количество надземных и подземных этажей;
* год создания постройки;
* площадь объекта недвижимости;
* строительные материалы, с помощью которых были возведены наружные стены объекта;
* наличие подключения строения к системе инженерно-технического обеспечения;
* кадастровый номер земельной зоны, на которой располагается регистрируемый объект недвижимости;
* сведения о правообладателе.

**Присвоение адреса**

Дому необходим адрес, по которому его можно идентифицировать, чтобы гражданин мог оформить в нем прописку.

Адрес присваивается муниципальными органами власти. Для этого необходимо предоставить в органы соответствующее заявление и правоустанавливающие документы на земельный участок, а также на расположенную на нем постройку.

По истечении 30 дней заявитель получает официальное постановление о присвоении адреса.

После получения постановления собственник постройки должен оформить кадастровый паспорт на дом с новым адресом. Свидетельство о праве собственности лицо получает после государственной регистрации прав на жилище, имеющее новый адрес.

**Преимущества приватизации строения в упрощенном порядке**

Среди очевидных положительных сторон дачной амнистии можно отметить следующие аспекты:

1. Низкую стоимость процесса, который потребует от заявителя только небольшого взноса в виде государственной пошлины за услугу регистрации права;
Возможность осуществить приватизацию жилой постройки, являющейся объектом индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и построенной на участке, предоставленном под ИЖС или ведение личного подсобного хозяйства, без запроса разрешения на строительство в надзорных органах;
2. Быструю легализацию возведенных объектов недвижимости, которые после приватизации становятся неотъемлемой частью собственности заявителя. После оформления права собственности лицо сможет осуществлять в отношении зарегистрированного дома любые юридические сделки, в том числе продавать, дарить, передавать по наследству;
3. Если территория была предоставлена лицу для ведения подсобного хозяйства, но у него нет документов, подтверждающих права на землю, он может предоставить выписку из похозяйственной книги. Данные из похозяйственных книг при необходимости можно запросить у администрации города;
4. В случаях, когда в документе на участок, которым располагает лицо, не конкретизирована разновидность прав, на основании которых предоставлена земля, такой участок считается предоставленным на праве собственности.

**Сложности оформления дома в рамках дачной амнистии**

Наиболее проблемные стороны приватизации по упрощенной системе:

* У собственников участка зачастую возникают сложности в процессе доказывания своих прав на постройку; они вынуждены обращаться в различные инстанции, чтобы получить соответствующие выписки и справки;
* Нередко процесс признания жилья пригодным для проживания затягивается. При неудовлетворительном решении комиссии граждане вынуждены обращаться в суд, что значительно удлиняет процесс оформления прописки в соответствующей жилой постройке;
* Некорректные данные, которые указаны в кадастровой документации на земельный участок, могут послужить препятствием к оформлению прав на другие объекты, расположенные на земле.

Таким образом, хотя государственные органы активно пропагандируют приватизацию в рамках дачной амнистии, отмечая простоту и дешевизну этого способа, граждане при реализации своих прав сталкиваются с рядом практических сложностей, которые препятствуют проведению регистрации собственности на жилую постройку.