



**г. Оренбург, ул. Орлова 40, [www.c-of.ru](http://www.c-of.ru)**

**ТЕЛ. 89878476975, 970-975**

# **ЛЬГОТЫ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ПЕНСИОНЕРОВ**

## **ЧТО МОЖНО ОФОРМИТЬ В СОБСТВЕННОСТЬ БЕСПЛАТНО?**

### **1. Землю под жилым домом (многоквартирным жилым домом)**

При каких условиях:

1. Право собственности на жилой дом возникло до 2001 года, либо после 2001 года, но в порядке наследования;
2. На земельный участок под жилым домом имеются документы о праве постоянного бессрочного пользования или пожизненного наследуемого владения (даже оформленные на старых хозяев домов);
3. Недвижимость оформлена как квартира в многоквартирном доме, и земля стоит на кадастровом учете с присвоением кадастрового номера.

### **2. Садовый участок**

При каких условиях:

Садовый участок находится в границах земли садового общества и земельный участок закреплен за садоводом в пользование.

**Бесплатно приватизировать садовый участок можно до 1 марта 2031 года!!!!**

### **3. Жилой и садовый дом**

При каких условиях:

1. Земельный участок находится в частной собственности;
2. Для оформления дома необходим только технический план;
3. Земельный участок под домом прошел процедуру межевания.

**Жилой и садовый дом возможно зарегистрировать  
в упрощенном порядке до 1 марта 2031 года!!!!**

**Право на выкуп земли по ставке 5% от кадастровой стоимости имеют собственники жилых домов:** Инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов; Пенсионеры; Граждане, имеющие трех и более детей; Ветераны категорий, установленных Федеральным законом от 12 января 1995 года N 5-ФЗ "О ветеранах".

## **ЛЬГОТЫ ПО НАЛОГАМ НА НЕДВИЖИМОСТЬ. КАКИЕ НАЛОГИ НЕ ОБЯЗАНЫ ПЛАТИТЬ ПЕНСИОНЕРЫ!**

**ВАЖНО!!!** Налог на имущество платится, если на праве собственности Вам принадлежит жилой дом, квартира, комната, гараж, машино-место, единый недвижимый комплекс, объект незавершенного строительства, иные: здание, строение, сооружение, помещение. Земельный налог платится, если на праве собственности Вам принадлежит земельный участок (дачный, под жилым домом, с/х назначения и др.). Не облагается земельным налогом земельный участок под многоквартирным домом!!!!

**Вы не обязаны платить ни земельный налог, ни налог на имущество, если земля или иная недвижимость у Вас не оформлена в собственность (!!!!).**

Если имущество оформлено в собственность - Вы также освобождены от уплаты земельного налога и налога на имущество, однако, только в отношении одного вида имущества. Если у Вас, например, две квартиры или две дачи, то за один вид имущества (квартиру или дачу) Вам придется платить налог.

При этом лицо, имеющее право на налоговую льготу, представляет заявление о предоставлении льготы и документы, подтверждающие право налогоплательщика на налоговую льготу, в налоговый орган по своему выбору.

### **КАК УБЕРЕЧЬСЯ ОТ МОШЕННИЧЕСТВА В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ?**

Самый простой и надежный способ обезопасить свою недвижимость — это **запретить регистрировать сделки с недвижимостью без личного участия.** Любой собственник недвижимости может обезопасить свои квадратные метры, наложив запрет на совершение регистрационных действий со своей недвижимостью без своего личного участия. При таком запрете Вашу недвижимость без Вашего ведома нельзя будет продать, наложить обременения (сделать залогом в ипотечном кредитовании) или провести любые изменения в правоустанавливающих документах.

Для оформления такого запрета **необходимо обратиться в ближайший офис многофункционального центра (МФЦ) с заявлением в Росреестр о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на принадлежащие Вам объекты недвижимости без Вашего личного участия.**

### **КАК ЛУЧШЕ ПЕРЕДАТЬ ПРАВА НА НЕДВИЖИМОСТЬ: ЗАВЕЩАТЬ, ПОДАРИТЬ, ПРОДАТЬ ИЛИ ОТДАТЬ В РЕНТУ?**

Для собственника самый простой, быстрый и не затратный способ передать имущество желанному преемнику — это **подарить на основании договора дарения.** Для переоформления недвижимости в порядке дарения необходимо составить в простой письменной форме договор дарения, дарителю и одаряемому подойти в Управление Росреестра, уплатить госпошлину (2000 рублей), и подать договор и правоустанавливающие документы на недвижимость с заявлением о регистрации перехода права собственности. Такой же порядок для передачи прав на основании договора купли-продажи.

Для оформления завещания порядок другой: Вам необходимо обратиться к любому нотариусу и удостоверить завещание.

**ВАЖНО!!!!!! При дарении (или купли-продажи) Вы перестаете быть собственником Вашего имущества - Вы лишаетесь его раз и навсегда. При завещании Вы лишитесь этого имущества только после смерти.** Таким образом, если оформить договор дарения, то всегда есть риск, что одариваемый может в любой момент выгнать дарителя с занимаемой жилплощади, причем на совершенно законных основаниях.

Рента от дарения отличается следующим: по договору ренты недвижимость переходит от ее владельца - в дальнейшем получателя ренты - в собственность к плательщику ренты. При этом недвижимость остается в качестве залога у получателя ренты, как средство обеспечения выполнения плательщиком ренты своих обязанностей. Получатель ренты имеет право проживать в данной квартире до конца своей жизни. Взамен плательщик ренты обязуется содержать получателя до конца его жизни за счет собственных средств.

## **ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ НА РУКАХ "СТАРЫЕ" ДОКУМЕНТЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ? НАДО ЛИ ИХ ОБНОВЛЯТЬ?**

**К "старым" документам по недвижимости относятся все правоустанавливающие документы, полученные до 1998 года** (до даты появления регистрирующего органа в сфере прав на недвижимость - тогда Юстиция, сейчас Росреестр). К таковым относятся: договоры о приватизации жилья, свидетельства о праве собственности на землю (в том числе дачную), договоры купли-продажи, мены и дарения, акты и договоры о предоставлении земли на праве постоянного (бессрочного) пользования и так далее). Если у Вас имеются такие документы, то Вы являетесь собственником своей недвижимости, так называемое - "ранее возникшее право". Регистрировать право собственности на недвижимость Вы вправе, но не обязаны. **Однако лучше все-таки право собственности зарегистрировать в Росреестре, поскольку наличие такой регистрации в едином государственном реестре недвижимости гарантия того, что никто кроме Вас право собственности на Вашу недвижимость не зарегистрирует.**

## **КАКИЕ НАЛОГИ ОБЯЗАН ПЛАТИТЬ ПЕНСИОНЕР ЗА ПРОДАЖУ ИЛИ ДАРЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Дарить можно любую недвижимость, совершенно не опасаясь налогов в случае, если даритель и одаряемый являются членами семьи и (или) близкими родственниками** в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации (супругами, родителями и детьми, в том числе усыновителями и усыновленными, дедушкой, бабушкой и внуками, полнородными и неполнородными (имеющими общих отца или мать) братьями и сестрами). Если Вы дарите недвижимость лицам, не указанным выше, то у одаряемого возникает доход, подлежащий обложению налогом на доходы.

**Вы не платите налог на доходы при продаже недвижимости если:**

1. Продаете недвижимость за сумму меньше 1 000 000 рублей;
2. Продаете недвижимость за любую сумму, но являетесь собственником недвижимости более 3 лет (в случае если право собственности на недвижимость возникло в порядке наследования или по договору дарения от физического лица, признаваемого членом семьи и (или) близким родственником этого налогоплательщика в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации; либо право собственности на недвижимость возникло в результате приватизации; если право собственности на недвижимость получено в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением);
3. Продаете недвижимость за любую сумму, но являетесь собственником недвижимости более 5 лет (в случае, если право собственности на недвижимость возникло по иным - не перечисленным в пункте 2 - основаниям).

## **КАК ПРОВЕРИТЬ ВСЕ ЛИ ДОКУМЕНТЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОРЯДКЕ?**

За последние десятилетия было принято большое количество законов, не только изменяющих правила оформления недвижимости, но и вводящие новые документы, подтверждающие право собственности на недвижимость. В связи с этим у большинства граждан на руках как старые, так и новые документы на недвижимость, поэтому рано или поздно возникает резонный вопрос: **какие документы юридически оформлены правильно, а какие уже устарели и требуют нового оформления?**

С целью решения данной проблемы в Центре оформления земли и недвижимости появилась **уникальная услуга по проверке всех имеющихся документов на недвижимость на юридическую безупречность, предоставляемая бесплатно.**

Для этого Вам необходимо подойти в офисы Центра оформления земли и недвижимости. **Основной офис:** г. Оренбург, Орлова 40. Предоставить копии документов на юридический анализ и проверку. **В результате юридического анализа документов Вы узнаете: оформлена ли Ваша недвижимость надлежащим образом и требуется ли получение надлежащих документов, и каким образом это сделать.**

