

Актуальные вопросы распоряжения недвижимостью



Брошюра подготовлена и издана Ярославским региональным отделением Общероссийской общественной организации «Ассоциация юристов России» за счет средств гранта Общероссийского общественного движения «Гражданское достоинство», конкурс на распределение которого произведен в соответствии с распоряжением Президента РФ от 05.04.2016 г. №68-рп.

Изготовитель: ИП Прудников Д.А. Ярославль. 2017 г.
Тираж 5000 экз.

Распространяется БЕСПЛАТНО.

Содержание

• Введение	4
• 1. Что такое недвижимость	5
• 2. На каком виде права может принадлежать недвижимость ...	5
• 3. Новый порядок регистрации недвижимости	6
• 4. Как подготовиться к сделке	8
• 5. Сделки с недвижимостью: нотариальный аспект	10
• 6. Особенности совершения некоторых сделок	13
• 6.1 Купля-продажа	13
• 6.2 Дарение	15
• 6.3 Дарение или купля-продажа	16
• 6.4 Мена	18
• 6.5 Передача недвижимого имущества по наследству	19
• 7. Сделки между супругами	21
• 8. Приватизация и расприватизация	22
• Полезные контакты	24
• Полезное законодательство	32

Введение

Каждый гражданин в своей жизни сталкивается со сделками с недвижимостью, будь то купля или продажа, аренда или завещание дома, квартиры или земельного участка.

Однако процесс совершения этих сделок не так прост. В связи с немалой стоимостью и значимостью объектов недвижимости, государство установило особый порядок совершения этих сделок. Для них предусмотрена регистрация и в некоторых случаях нотариальное заверение. Если не соблюсти предусмотренные законом требования, то сделка может стать недействительной или впоследствии может быть оспорена другим лицом.

Дополнительную сложность создает продолжающийся процесс реформирования системы учета и регистрации недвижимости: меняются подходы и процедуры, полномочия одних органов переходят другим. Например, изначально учет земельных участков велся в рамках кадастра, зданиями и сооружениями занималось бюро технической инвентаризации, органы по управлению имуществом и другие структуры, а завершением сделок – нотариусы. В 1997 году с принятием нового федерального закона учет земельных участков и регистрацию прав на них стали осуществлять разные органы: учреждения юстиции (затем регистрационная служба) и кадастровые органы. В 2008 году с принятием еще одного закона начали действовать две самостоятельные системы учета недвижимости и регистрации прав на нее, каждая из которых опиралась на «свой» профильный закон.

С 1 января 2017 года начался новый этап реформы. В силу вступил новый Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», согласно которому произошло объединение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и государственного кадастра недвижимости (ГКН). В итоге был сформирован Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Поменялись функции органов Росреестра, для создания дополнительных гарантий «чистоты» сделок были существенно расширены полномочия нотариусов.

Об изменениях в системе регистрации, учета недвижимости, удостоверения сделок, об особенностях совершения отдельных сделок с недвижимостью мы и расскажем в данной брошюре.

1. Что такое недвижимость

Недвижимое имущество или недвижимость – это жилые дома, квартиры, комнаты, дачи, садовые домики, земельные участки, доли в указанном имуществе, объекты незавершенного строительства.

Также к недвижимости относят:

- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания
- нежилые помещения
- машино-места (только если это часть здания, например, выделенное разметкой место в подземном этаже, поставленное на кадастровый учет)

2. На каком виде права может принадлежать недвижимость

• Право собственности

- собственник может по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом
- но при этом он должен действовать в границах, установленных законом, а также не должен нарушать права других граждан
- собственник несет бремя содержания своего имущества

Для сведения! С 01 июля 2016 года – свидетельства на право собственности на недвижимость НЕ выдаются. Взамен предоставляются равнозначные по статусу выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

• Право пожизненного наследуемого владения земельным участком

Этот вид права закрепился в советское время, когда права частной собственности на землю не было. Граждане пользовались земельными участками, которые находились в государственной или муниципальной собственности, но при этом распоряжаться ими не могли. Исключением было только право передать участок по наследству.

С введением Земельного кодекса РФ и законодательным закреплением частной собственности этот вид права потерял свою актуальность.

Сегодня граждане могут бесплатно переоформить в собственность земельные участки, которые были им предоставлены до введения в действие Земельного кодекса РФ (до 29.10.2001) для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения.

Важно, что срок такого переоформления не установлен. Поэтому граждане могут это сделать в любое удобное время.

• Помимо права собственности, права пожизненного наследуемого владения есть еще ряд других прав, например, сервитуты, аренда, пожизненное содержание с иждивением, залог, права членов семьи собственника (или нанимателя) жилого помещения и др.

Вид права определяет объем полномочий владельца объекта недвижимости. Всей полнотой полномочий обладает только собственник. Поэтому когда вы собираетесь совершать сделку с недвижимостью, например, покупать квартиру, необходимо сначала убедиться, имеет ли лицо, которое вам ее продает, на это право.

3. Новый порядок регистрации недвижимости

Как мы уже упоминали выше, с 1 января 2017 года вступил в силу новый Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости.

В соответствии с ним органы Росреестра ведут Единый государственный реестр недвижимости, в котором содержатся следующие сведения:

1) реестр объектов недвижимости:

– это информация о видах объектов недвижимости, о кадастровых номерах; описание местоположения и основные характеристики объектов, история кадастрового учета, информация о кадастровых номерах помещений, машино-местах, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение и другие сведения

2) реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества:

– это сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации и другие сведения

3) реестр сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, игорных зон, лесничеств, лесопарков, границах населенных пунктов, о границах водных объектов, сведений о проектах межевания территорий и другие сведения

4) реестровые дела

– это документы, на основании которых в ЕГРН вносятся сведения

5) кадастровые карты

– это тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в ЕГРН

6) книги учета документов

– в них сотрудник Росреестра вносит запись о получении заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав с указанием даты и времени получения таких документов с точностью до минуты

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются по запросам любых лиц, в том числе через Интернет.

Общедоступными сведениями, которые можно получить из выписки из ЕГРН являются:

- описание объекта недвижимости;
- зарегистрированные права на него;
- ограничения прав и обременения такого объекта;
- сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости;
- сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на него либо о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;
- сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;
- сведения об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан, являющихся участниками долевого строительства, на строительство (создание) многоквартирных домов на земельном участке;
- иные сведения.

Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости предоставляется бесплатно по запросам любых лиц.

Каким образом можно получить сведения об объектах недвижимости

1) Заказать выписку из ЕГРН можно, подав соответствующее заявление в Управление Росреестра по Ярославской области или в ближайший к вам Многофункциональный центр (МФЦ).

2) Получить сведения из ЕГРН можно, сделав электронный запрос через сайт Росреестра или единый портал государственных услуг, в таком случае вам будут предоставлены документы в электронном виде.

3) В открытом доступе на сайте Росреестра в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» размещены сведения о кадастровых номерах объектах недвижимости, их кадастровой стоимости, о дате постановки на учет и др.

Эту же информацию об объекте недвижимости, а также план участка можно найти с помощью открытого и бесплатного ресурса «Публичная кадастровая карта РФ» (<http://pkk5.rosreestr.ru/>).

Какие еще сведения вы можете узнать из выписки из ЕГРН:

- Если права на какой-либо объект недвижимости заявляют несколько лиц или же спор о праве происходит в судебном порядке, то соответствующие сведения отображаются в ЕГРН.
- В ЕГРН может содержаться информация о недееспособных или ограни-

ченко дееспособных собственников недвижимости, а также сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника, находящихся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетних членах семьи собственника, оставшихся без попечения родителей.

- Чтобы обезопасить себя и свое имущество от мошенников и обмана, граждане могут подать в Росреестр заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия. Соответствующая запись вносится в ЕГРН.

Что делать в случае ошибки в записи в ЕГРН

Если в ЕГРН закралась техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка), которая не влияет на права лиц на объекты недвижимости, то она устраняется по заявлению заинтересованных лиц.

Если же ошибка существенна и повлияла на права на недвижимое имущество других лиц, то в таком случае предусмотрена процедура разбирательства. Кроме того закон устанавливает ответственность органов Росреестра за ненадлежащее исполнение своих полномочий.

В частности органы Росреестра отвечают за:

- нарушение правил ведения ЕГРН
- за утрату или искажение сведений
- за полноту и достоверность предоставляемых сведений
- за незаконный отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав
- за внесение в ЕГРН сведений, содержащих технические ошибки в записях, повлекшие нарушение прав и законных интересов правообладателей или третьих лиц
- и др.

Убытки, причиненные лицу в результате ненадлежащего исполнения органом Росреестра своих полномочий возмещаются в полном объеме за счет казны Российской Федерации.

4. Как подготовиться к сделке

Мы советуем перед любой сделкой с недвижимостью соблюсти ряд не сложных, но полезных правил, которые позволят вам обезопасить себя от ошибки или обмана.

Общие правила

Прежде чем совершать какую-либо сделку с недвижимостью нужно получить информацию об этом объекте:

- кто является собственником объекта недвижимости
- имеет ли лицо, которое вам продает, дарит или передает объект недвижимости, на это право
- есть ли обременения на данном объекте недвижимости (не находится ли он в залоге, нет ли ареста)

Как мы уже упоминали, эти сведения можно получить из выписки из ЕГРН.

Особенности для сделок с земельными участками и строениями на них

Прежде чем покупать землю под строительство дома или уже готовый дом с земельным участком обязательно получите Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ). Заказать ГПЗУ можно в департаменте архитектуры и земельных отношений мэрии г. Ярославля или в земельном отделе администрации вашего района, поселения.

В ГПЗУ указывается важная информация: территориальная зона, в которой расположен участок, параметры разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, ограничения по строительству и реконструкции объектов капитального строительства. Иначе говоря, это своеобразный паспорт конкретного участка, в котором прописывается, что можно делать на участке, а что нельзя.

Например, если вы купили участок для индивидуального жилищного строительства. А оказалось, что земля расположена в зоне Ж1 – зоне жилой многоэтажной застройки. Это означает, что органы местного самоуправления определили направление развития этого квартала, и построить индивидуальный жилой дом или реконструировать старый вы уже не сможете.

Помимо этого в ГПЗУ на схемах указываются точные границы участка, сведения о коммуникациях, сервитутах на участке и т.д.

Если по вашему участку или рядом с ним проходят коммуникации (электроснабжение, газоснабжение, канализация и др.), то у них должны быть охранные зоны. Сложность и возможный подвох состоит в том, что охранные зоны существуют в силу закона. Но собственник сетей может не оформить их документально. Поэтому зачастую случаются ситуации, когда гражданин покупает земельный участок, планируя там определенным образом разместить жилой дом. А потом оказывается, что собственник сетей оформляет охранную зону, например, газопровода, и построить дом в желаемом месте или желаемой величины уже не представляется возможным. Чаще всего такие дела превращаются в споры, которые разрешаются в судебном порядке.

Чтобы такого не было, мы рекомендуем заранее узнать, какие определены охранные зоны у коммуникаций, расположенных на вашем участке или вблизи него. Если охранные зоны не оформлены, но коммуникации есть, то нужно узнать, кто является собственником сетей. Эти сведения можно получить в депар-

таменте архитектуры и земельных отношений мэрии г. Ярославля или земельном отделе Администрации муниципального района или поселения. У собственника сетей нужно запросить информацию о типе пролегающих коммуникаций и величине их охранных зон. Обращение лучше составлять в письменной форме, чтобы у вас сохранились доказательства в случае судебного разбирательства.

Особенности «старых» документов о праве собственности

Есть некоторые особенности для сделок с недвижимостью, права на которую были зарегистрированы до 1 января 1997 года. «Старые» документы, подтверждающие право собственности, действительны и сегодня, они не нуждаются в переоформлении. Однако до 1997 года кадастровый учет объектов недвижимости не производился, и кадастровые паспорта на них не составлялись.

Поэтому, если сегодня вы решите продавать земельный участок, дом или квартиру, вам необходимо будет заказать кадастровый паспорт. Сделать это можно в БТИ или в любой организации, имеющей лицензию на данный вид деятельности.

Как показывает практика, кадастровые вопросы, зачастую, порождают много споров, особенно для земельных участков. Вынос точек объекта в натуре часто позволяет обнаружить несоответствие тех данных, что есть на бумаге, действительному положению объекта. Поэтому для того, чтобы привести документы о праве собственности в порядок, мы советуем воспользоваться услугами кадастрового инженера, который подготовит кадастровый план объекта недвижимости или проверит имеющиеся документы.

5. Сделки с недвижимостью: нотариальный аспект

Летом 2016 года были приняты изменения в гражданское законодательство, которые закрепили окончательное разделение функций и ответственности между специалистами в сфере недвижимости: риелторы занимаются организацией сделки, регистрацию прав на недвижимость проводят регистраторы, а правовой экспертизой документов и обеспечением защиты участников сделки занимаются нотариусы.

Изменения коснулись видов сделок, которые стали подлежать нотариальному удостоверению, порядка работы нотариусов, их полномочий и ответственности.

Сделки, нотариальное удостоверение которых стало обязательным:

1) Все сделки с долями в недвижимом имуществе

Эти меры были вызваны необходимостью дополнительной защиты собственников других долей. Поскольку часто, в нарушение их права на преимущественную покупку продаваемой доли использовалась схема мнимого даре-

ния долей третьим лицам. А в последующем нередко происходило «выживание» собственников других долей квартирными рейдерами.

Теперь участие нотариуса необходимо не только при продаже, но и при дарении или мене доли, то есть при любом отчуждении долей в недвижимом имуществе.

По просьбе участников сделки нотариус может сам известить остальных собственников долей о готовящейся сделке. Нотариус проверит, нет ли других претендентов на отчуждаемую долю, дееспособен ли собственник, не является ли он банкротом, действителен ли его паспорт. Кроме того, нотариус может самостоятельно запросить, например, выписку из Единого государственного реестра недвижимости об объекте и праве собственника на объект, а также проверить возможные обременения и правопритязания иных лиц на данный объект недвижимости.

2) Все сделки, в отношении недвижимости, принадлежащей несовершеннолетним и лицам, находящимся под опекой (недееспособным)

Идея законодателя состояла в том, чтобы обезопасить права тех, кто нуждается в дополнительной правовой защите. Нотариус в этом случае выступает в качестве гаранта соблюдения прав и законных интересов, как несовершеннолетних, так и недееспособных.

3) Сделки по приобретению жилых помещений с использованием средств материнского (семейного) капитала и оформлению их в общую долевую собственность родителей и детей

НО если жилое помещение приобретено исключительно за счет средств материнского (семейного) капитала, то есть без привлечения денежных средств супругов, то соглашение об определении долей может быть оформлено без обращения к нотариусу в простой письменной форме.

4) Соглашения о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака

Какие действия при сделке с недвижимостью
теперь можно совершить у нотариуса

1) Проверка доверенности

Если сделка совершается по доверенности, удостоверенной, например, нотариусом другого региона, то путем направления соответствующего запроса нотариус, удостоверяющий сделку, может проверить, выдавалась ли такая доверенность, действительна ли она на момент сделки, не отменялась ли лицом, выдавшим доверенность. Следовательно, оформление сделки по поддельной доверенности исключается.

Если отмена доверенности была совершена в нотариальной форме, то третьи лица, которые не были извещены об отмене доверенности, считаются извещенными на следующий день после внесения сведений об отме-

не в реестр нотариальных действий. Эти сведения находятся в открытом доступе.

С 2017 года заработал новый сервис на сайте Федеральной нотариальной палаты <http://reestr-dover.ru/>, где размещаются сведения не только об удостоверенных нотариусами РФ доверенностях, но и об отмене доверенностей.

2) Удостоверение равнозначности электронного документа и бумажного документа

Удостоверение равнозначности электронного документа документу на бумажном носителе и удостоверение равнозначности документа на бумажном носителе электронному документу важно в случае совершения сделок в другом регионе.

Например, во Владивостоке один из супругов продает квартиру, которая приобретена в браке. Для заключения договора необходимо согласие второго супруга, который находится в данный момент в командировке в Ярославле. Чтобы сделка не сорвалась, можно обратиться к нотариусу. Супруг, находящийся в Ярославле, должен прийти к нотариусу для удостоверения согласия. Ярославский нотариус переведет этот документ в электронный вид и удостоверяет его равнозначность бумажному оригиналу. Далее полученный файл пересылается через Интернет для передачи нотариусу, удостоверяющему сделку во Владивостоке, который в свою очередь проверит его, переведет в бумажный вид и также удостоверяет его равнозначность электронному документу. Таким образом, документ в случае необходимости может быть «телепортирован» любому нотариусу России. И досадная оплошность, которая ранее могла стать причиной для отказа в удостоверении сделки, теперь может быть легко устранена.

3) Удостоверение сделки с недвижимостью у любого нотариуса в области

Раньше граждане, проживающие, например, в городе Рыбинске для продажи (или покупки) квартиры, находящейся, например, в городе Ярославле, должны были обращаться только к нотариусу города Ярославля, то есть по месту нахождения этой квартиры. Теперь договор можно оформить у любого нотариуса города Рыбинска. Это очень удобно в случае, когда граждане по той или иной причине не имеют возможности выехать в другой город или район, или не хотят доверить заключение договора представителю по доверенности, а желают подписать договор самостоятельно без участия посредников. Это также удобно, если происходит обмен жилыми помещениями, находящимися в разных районах или городах в пределах одного субъекта Российской Федерации.

4) Электронные запросы

Благодаря электронному взаимодействию с различными ведомствами, нотариус может самостоятельно получать необходимые для удостоверения сделки сведения.

Нотариус может по просьбе гражданина обеспечить ускоренную регистрацию прав собственности на жилое помещение в территориальном органе Росреестра: если документы подаются в бумажном формате, то срок регистрации составит 3 дня, а в электронном виде – 1 день.

5) Гарантии нотариального депозита

Для расчета по сделке стороны могут использовать депозит нотариуса. Законодательно статус нотариального депозита дополнительно защищен: в случае отзыва у банка лицензии денежные средства, внесенные в депозит нотариуса, выводятся из конкурсной массы и возвращаются владельцу в первую очередь.

Ответственность нотариусов

Вместе с наделением нотариусов дополнительными функциями произошло и усиление их ответственности.

В 2016 году были увеличены до 5 млн. рублей суммы страхования гражданской ответственности нотариусов. Кроме того, нотариальная палата субъекта Российской Федерации в целях обеспечения имущественной ответственности нотариусов обязана застраховать каждого нотариуса – члена палаты на сумму, не менее 500 000 рублей.

В случае если нотариусом будет причинен гражданину имущественный вред, и данный факт будет установлен решением суда или признан страховщиком, как результат неправомерного действия (или бездействия) нотариуса, то гражданину будет выплачено страховое возмещение в размере реально понесенного ущерба.

Для осуществления компенсационных выплат в связи с возмещением вреда, причиненного нотариусами при осуществлении нотариальной деятельности, в настоящее время формируется компенсационный фонд Федеральной нотариальной палаты, который станет максимальным уровнем защиты, если страховки нотариуса и нотариальной палаты, а также личного имущества нотариуса не хватит для возмещения ущерба. Выплаты из компенсационного фонда Федеральной нотариальной палаты смогут производиться уже с 1 января 2018 года. Таким образом, все потери будут компенсированы.

Следует отметить, что процент таких случаев, связанных с ошибкой нотариуса, минимальный. Однако все люди, даже профессионалы, могут ошибаться. В таких случаях нотариус готов целиком и полностью возместить ущерб, возникший по его вине.

6. Особенности совершения некоторых сделок

6.1. Купля-продажа

Договор купли-продажи недвижимости является самой распространенной сделкой.

- Договор продажи недвижимости всегда заключается в письменной форме.

- Переход права собственности на недвижимость по договору купли-продажи подлежит государственной регистрации.

- В договоре купли-продажи обязательно должны быть указаны:

- сведения о продаваемом объекте недвижимости, позволяющие его четко определить: адресная привязка, кадастровый номер и т.д.
- цена, по которой объект недвижимости продается.

- В случае купли-продажи жилого дома или квартиры к договору обязательно должен быть приложен перечень лиц, которые сохраняют право пользования продаваемым жилым помещением, а также должны быть указаны их права в отношении этого объекта.

Эта информация крайне важна при покупке жилья на вторичном рынке.

! Если вышеуказанные сведения будут отсутствовать, то договор будет считаться незаключенным

Помимо договора купли-продажи недвижимости стороны должны составить и подписать передаточный акт или иной документ о передаче объекта.

По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Важно! Часто продавец и покупатель договариваются о том, что в договоре купли-продажи указывается только часть стоимости объекта, а остальная часть цены передается отдельно. Совершая подобной рода сделки, следует понимать, что в случае неисполнения одной из сторон своих обязательств, вторая сторона может защитить свои права только в пределах условий, предусмотренных договором.

Например, если по каким-то причинам (например, выявились скрытые и неустранимые существенные недостатки объекта недвижимости или появилась информация, что у третьих лиц есть право пользования им) покупатель решит отказаться от договора, то он сможет потребовать от продавца возврата только той суммы, которая указана в договоре. Обратная ситуация может произойти и с продавцом: получив деньги, предусмотренные договором, передав право собственности на объект, он может только надеяться на совесть и порядочность покупателя, который может передать оставшуюся часть денег, а может и передумать.

Проверка задолженности

В случае покупки помещения в многоквартирном доме мы рекомендуем вам запросить у продавца справку об отсутствии задолженности по платежам за капитальный ремонт.

В силу положений Жилищного кодекса РФ при переходе права собственности

сти на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

А это значит, что вместе с квартирой вы можете купить и долги по капитальному ремонту.

6.2 Дарение

Отличительной чертой дарения является то, что объект недвижимости передается в собственность безвозмездно. Поэтому если даритель будет ожидать встречного предоставления какой-либо вещи или оказания услуги, то это уже не будет считаться договором дарения.

- Для договора дарения, также как и для договора купли-продажи важно указать, какой конкретно объект дарится. Подарить «все, что есть» нельзя.

- Договор дарения недвижимости заключается в письменной форме.

- Переход права собственности на недвижимость по договору дарения подлежит государственной регистрации.

! Бывают случаи, когда подарок несет в себе больше хлопот и расходов, нежели радости и пользы. В связи с этим у одаряемого есть право отказаться от дара в любое время до его передачи.

Запреты

1) Законные представители (родители, усыновители, попечители, опекуны) не могут дарить недвижимость от имени своих малолетних детей или недееспособных граждан.

2) Нельзя заключать договор, по которому подаренная недвижимость переходит к одаряемому после смерти дарителя.

Все распоряжения на случай смерти относятся к наследственному праву и должны оформляться в виде завещания.

Здесь важно отметить принципиальное отличие договора дарения от завещания. Завещание гражданин может в любой момент отменить или изменить. При этом он остается полноправным собственником недвижимости. В случае заключения договора дарения гражданин теряет свое право собственности. И отменить дарение может лишь только в некоторых случаях:

- если одаряемый совершил покушение на жизнь дарителя, жизнь членов его семьи или близких родственников, или причинил дарителю телесные повреждения,

- если докажет в судебном порядке, что возникла угроза безвозвратной утраты вещи, которая дорога и ценна для дарителя с неимущественной точки зрения (например, угроза утраты родового поместья),

- когда даритель пообещал подарить недвижимость в будущем, заключил

договор дарения, и после этого имущественное или семейное положение дарителя сильно ухудшилось.

! В остальных случаях отменить или отказаться от дарения нельзя.

Что происходит, если одна из сторон умирает

Если по договору дарения само дарение недвижимости должно произойти в будущем, но даритель умирает, то обязанность совершить дарение переходит к его наследникам (если иное не предусмотрено в договоре дарения).

Но если в такой ситуации умирает одаряемый, то его наследники НЕ могут требовать передачи недвижимости от дарителя (если только это не предусмотрено в договоре дарения).

6.3. Дарение или купля-продажа

Часто встает вопрос, как лучше оформить переход права собственности: подарить или продать недвижимость.

Одними из решающих факторов выступают налоговые последствия сделки и правовые гарантии сторон.

а) Налоговые последствия сделки

Как известно, граждане РФ обязаны уплачивать с дохода налог на доходы физических лиц (НДФЛ), равный 13%.

Расчет размера налоговых отчислений зависит от нескольких факторов:

- 1) от вида сделки (купля-продажа или дарение)
- 2) между кем совершается сделка:

Между обычными гражданами

Между членами одной семьи или близкими родственниками: 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

- 3) сколько лет находится объект недвижимости в собственности;
- 4) основание приобретения права собственности продавцом/дарителем.

В зависимости от этих параметров оценим сделки по купле-продаже и дарению, заключаемые физическими лицами, предметом которых являются объекты недвижимости, НЕ используемые в предпринимательской деятельности.

КУПЛЯ-ПРОДАЖА

При продаже недвижимого имущества продавец **освобождается от уплаты налогов** на доходы от такой продажи (если такой объект приобретен в собственность после 01.01.2016) и находился в собственности в течение минимального предельного срока владения и более

Если объект недвижимости находился в собственности меньше установленного минимального срока владения недвижимостью, то гражданин обязан уплатить налог на доходы физических лиц с продажи имущества.

Но есть 2 способа уменьшить размер этого налога:

минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет **3 года**, если право собственности получено в результате:

- наследования
- дарения от членов семьи или близких родственников
- приватизации
- по договору пожизненного содержания с иждивением

минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет **5 лет** – во всех остальных случаях

Имущественный вычет

Налогом облагается сумма сделки свыше 1 млн. рублей

Т.е. если квартира была продана за 2,4 млн. рублей, то продавец платит налог – 13% только с 1,4 млн. рублей.

Если квартира продается по цене менее 1 млн. рублей, то налог платить не надо.

Доходы минус расходы

Налог уплачивается с разницы между полученными доходами и оплаченными и документально подтвержденными расходами.

Например, вы купили квартиру за 2 млн. руб., а затем ее продали за 2,8 млн. руб. В этом случае налог вы уплачиваете с суммы в 800 тыс. рублей.

Если же вы продали квартиру по такой же цене или дешевле, то налог не уплачивается.

Важно! Однако в обоих случаях необходимо предоставлять в налоговый орган по месту жительства налоговую декларацию по форме 3-НДФЛ в отношении полученных доходов от продажи имущества в срок не позднее 30 апреля года, следующего за годом, в котором был получен доход.

Важно! Для того чтобы объекты недвижимости не продавались по заниженной стоимости в целях неуплаты налогов, с 1 января 2016 года вступили в силу изменения в Налоговый кодекс РФ, согласно которым, если доходы продавца от продажи недвижимого имущества меньше кадастровой стоимости этого объекта, умноженной на понижающий коэффициент 0,7, то доходом признается эта кадастровая стоимость объекта, умноженная на понижающий коэффициент 0,7.

Если доходы < (Кадастровой стоимости * 0,7), то считается, что
Доходы = (Кадастровой стоимости * 0,7)

Таким образом, налог на доходы физических лиц уплачивается, минимум, от суммы, равной 70% кадастровой стоимости объекта недвижимости.

ДАРЕНИЕ

Если дарение недвижимого имущества происходит между членами семьи или близкими родственниками, то доходы от такой сделки налогом НЕ облагаются

Если сделка осуществляется между НЕ членами семьи и НЕ близкими родственниками, то одаряемый (гражданин РФ) должен будет заплатить налог на доходы физических лиц 13% со всей суммы сделки.

Например, если бывший супруг подарит бывшей супруге квартиру стоимостью 3 млн. рублей, то она будет обязана уплатить налог на доходы физических лиц со всей этой суммы, что составит 390 тыс. руб.

б) Правовые гарантии сторон сделки

Если вторая сторона договора по каким-то причинам не выполняет свои обязательства, то возможности защиты ваших прав в рамках договора купли-продажи и в рамках договора дарения будут отличаться.

У продавца и покупателя намного больше правовых возможностей понудить друг друга к исполнению договора или расторгнуть договор и получить свое имущество (деньги) обратно, чем у дарителя и одаряемого.

Выше мы уже приводили основания, по которым можно отменить договор дарения недвижимого имущества.

6.4. Мена

По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один объект недвижимости в обмен на другой.

Подразумевается, что обмениваемое недвижимое имущество равноценно.

Но договором мены может быть предусмотрена доплата разницы в стоимости передаваемых объектов.

- Право собственности на объекты недвижимости переходят к сторонам одновременно после передачи этих объектов друг другу (если иное не установлено договором).

- Договор мены заключается в письменной форме.
- Переход права собственности подлежит государственной регистрации.

6.5. Передача недвижимого имущества по наследству

Гражданин может распорядиться своим имуществом на случай своей смерти, составив **завещание**.

Завещатель вправе по своему усмотрению завещать имущество любым лицам, любым образом определять доли наследников в наследстве, лишить наследства одного, нескольких или всех наследников по закону, не указывая причины такого лишения.

Завещание должно быть совершено лично. Совершение завещания через представителя не допускается.

В завещании могут содержаться распоряжения только одного гражданина. Совершение завещания двумя или более гражданами не допускается.

Завещать можно любое имущество, даже то, которое будет приобретено в будущем, так как действовать завещание начнет действовать с момента смерти гражданина. Поэтому, если указанное в завещании имущество не будет принадлежать завещателю на день смерти, то и наследовать будет нечего.

Подназначение

В своем завещании гражданин может сделать подназначение наследника. Т.е. прописать в завещании: «Я, Иванов Иван Иванович, завещаю принадлежащую мне на праве собственности квартиру по адресу г. Ярославль, <...> Ивановой Татьяне Ивановне, а в случае если она умрет до открытия наследства или одновременно вместе со мной, не примет наследство или откажется от него, либо не будет иметь право наследовать или будет отстранена от наследования как недостойный наследник, принадлежащую мне на праве собственности квартиру по адресу г. Ярославль <...> я завещаю Орлову Сергею Петровичу».

Подназначение наследника означает, что квартира завещана не двум наследникам, а одному. А кто получит ее в качестве наследства – будет зависеть от наступления обстоятельств, указанных в завещании. Поэтому, если Иванова Татьяна Ивановна примет наследство, то это будет уже ее имущество, а как она распорядится этим имуществом в дальнейшем – будет решать она сама. Подназначение в таком случае действовать не будет.

Часто супруги, имея квартиру в равных долях, делают завещание друг на друга, с подназначением на кого-то из детей, думая при этом, что, в конечном счете, целая квартира перейдет подназначенному наследнику. Но это будет возможно только в случае их одновременной смерти, либо в случае отказа од-

ного из супругов от наследства, либо непринятия супругом наследства по какому-либо другим причинам.

Например, если супруг(а) примет наследство по завещанию, он получит к своей 1/2 доле еще и 1/2 долю умершей(го) супруги(а) в соответствии с завещанием и станет собственником целой квартиры. А в дальнейшем обстоятельства могут измениться, и подназначенному изначально наследнику квартира вообще не достанется.

Что необходимо знать, чтобы завещание было исполнимым

Обязательные требования к составлению завещания:

- 1) Лицо, составляющее завещание, должно быть в полном объеме дееспособным.
- 2) Завещание должно составляться в письменной форме.
- 3) Завещание должно быть удостоверено нотариусом (или лицом, имеющим право на такие действия).

Некоторые особенности

- Если завещатель не в состоянии лично прочитать завещание, его текст оглашается для него нотариусом, о чем на завещании делается соответствующая надпись с указанием причин, по которым завещатель не смог лично прочитать завещание.
- Если завещание составлено двум или несколькими наследникам, а доли при этом не указаны, то в силу закона имущество будет считаться завещанным в равных долях.
- Если завещание составлено в долях (неважно в равных или нет) нескольким наследникам на неделимую вещь, например на однокомнатную квартиру, то нотариус при исполнении завещания будет выдавать свидетельство о праве на наследство в тех идеальных долях, которые указаны в завещании. В случае, если наследники не смогут договориться между собой о пользовании уже им принадлежащей вещью, то спор о таком пользовании будет решаться только в судебном порядке.

! Если гражданин не оставляет завещание, то наследование в таком случае происходит по закону.

К наследованию могут призываться граждане, находящиеся в живых в день открытия наследства, а также зачатые при жизни наследодателя и родившиеся живыми после открытия наследства.

Круг наследников по закону большой. Существуют 8 очередей наследников:

- 1-я очередь** – дети, супруг и родители наследодателя;
- 2-я очередь** – полнородные и неполнородные братья и сестры наследодателя, дедушки и бабушки, как со стороны отца, так и со стороны матери;

3-я очередь – полнородные и неполнородные братья и сестры родителей наследодателя (дяди и тети наследодателя);

4-я очередь – прадедушки и прабабушки наследодателя;

5-я очередь – дети родных племянников и племянниц наследодателя (двоюродные внуки и внучки) и родные братья и сестры его дедушек и бабушек (двоюродные дедушки и бабушки);

6-я очередь – дети двоюродных внуков и внучек наследодателя (двоюродные правнуки и правнучки), дети его двоюродных братьев и сестер (двоюродные племянники и племянницы) и дети его двоюродных дедушек и бабушек (двоюродные дяди и тети);

7-я очередь – пасынки, падчерицы, отчим и мачеха наследодателя;

8-я очередь – иждивенцы.

7. Сделки между супругами

Известно, что имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью.

Существует 2 внесудебных способа изменения режима совместной собственности: первый – это брачный договор, второй – соглашение о разделе имущества.

Брачный договор	Соглашение о разделе общего имущества супругов
• Может заключаться до брака, в браке, в случае расторжения брака. • Брачный договор позволяет урегулировать большое количество вопросов: • изменить режим совместной собственности, установить режим совместной, долевой или раздельной собственности на все имущество супругов, на его отдельные виды или на имущество каждого из супругов; • определить права и обязанности супругов по взаимному содержанию, способы участия в доходах друг друга, порядок несения каждым из них семейных расходов; • определить имущество, которое будет передано каждому из супругов в случае расторжения брака, • определить любые иные положения, касающиеся имущественных отношений супругов. • Брачный договор может быть заключен как в отношении имеющегося, так и в отношении будущего имущества супругов.	• Может заключаться в браке, в случае расторжения брака. • Соглашением о разделе имущества можно только: • изменить режим совместной собственности, установить режим совместной, долевой или раздельной собственности на все имущество. • Соглашением осуществляется раздел только того, что нажито в браке на определенный момент времени. В последующем если супруги наживают новое имущество в браке, то оно будет составлять их совместную собственность.

- И брачный договор, и соглашение о разделе общего имущества супругов заключаются в письменной форме и подлежат обязательному нотариальному удостоверению

Таким образом, мы видим, что брачный договор представляет собой более универсальный документ, позволяющий урегулировать имущественные права и обязанности супругов, а также определить правовой режим собственности на будущее.

Имущественные отношения между супругами можно менять не только с помощью брачного договора или соглашения о разделе общего имущества, но и с помощью договора дарения.

! Один из супругов может подарить другому недвижимое имущество, но только то, которое находится в его личной собственности, или свою долю в общем имуществе.

Важно! При совершении одним из супругов сделки с общим имуществом, обязательно должно быть согласие на эту сделку от второго супруга. Если такого согласия не будет, то сделка может быть признана недействительной.

Например, если муж продает квартиру, находящуюся в совместной собственности супругов, без согласия жены, то по заявлению жены такая сделка может быть оспорена.

8. Приватизация и расприватизация

Приватизация

Граждане, проживающие в государственных или муниципальных жилых помещениях на условиях социального найма вправе один раз воспользоваться правом приобретения их в собственность, в том числе в собственность несовершеннолетнего, с согласия всех имеющих право на приватизацию данных жилых помещений совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде после достижения ими совершеннолетия.

! Ограничение срока бесплатной приватизации отменено Федеральным законом от 22.02.2017 N 14-ФЗ. В связи с этим в настоящее время бесплатная приватизация жилых помещений является бессрочной.

Следует помнить, что приватизации **НЕ** подлежат жилые помещения, находящиеся:

- в аварийном состоянии;

- в общежитиях;
- в домах закрытых военных городков;
- служебные жилые помещения (за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных);
- находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения.

Расприватизация

Поскольку бремя содержания своего имущества несет собственник, в современных условиях не все граждане справляются с этой обязанностью.

На этот случай предусмотрена возможность так называемой расприватизации.

Граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с этими гражданами.

Полезные контакты

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области
(Управление Росреестра по Ярославской области)

Адрес: 150014, г. Ярославль, пр-т Толбухина, д. 64А

Телефон: (4852) 73-20-51

Единый бесплатный справочный телефон: 8-800-100-34-34

E-mail: 76_upr@rosreestr.ru

Ярославская областная нотариальная палата

Адрес: 150003, г. Ярославль, пр. Ленина, д. 7, корп. 2, офис 25

Телефон: (4852) 71-51-63, **факс:** (4852) 71-51-64. **Сайт:** www.yarnotary.ru

Бесплатное консультирование граждан проводится в Ярославской областной нотариальной палате каждую последнюю пятницу месяца с 10.00 до 13.00 **по адресу:** г. Ярославль, пр-т Ленина, д. 7, корп. 2.

Телефон: (4852) 71-51-63

Нотариусы Ярославской области

г. ЯРОСЛАВЛЬ		
Ф.И.О.	Телефон	Адрес
1. ГОРЯИНОВА Елена Владимировна	58-43-66	150014, ул. Лисицына, д. 56
2. КАРПИЗИНА Светлана Николаевна	21-26-34 20-00-66	150014, ул. Свободы, д. 85/44
3. ГУЗЕНКО Елена Юрьевна	21-22-85	150014, ул. Рыбинская, д. 30/30
4. БУТРОВА Наталия Борисовна	21-26-05	
5. ЛЯЩЕНКО Марина Юрьевна	21-26-83	150049, ул. Б.Октябрьская, д. 124
6. ПАЛЬШИНА Ольга Геннадьевна	44-36-81	150030, Суздальское ш., д. 16, корп. 2
7. ХОРИКОВА Юлия Львовна	25-23-26	150040, ул. Свердлова, д. 43а, оф. 51
8. ШТЫКОВА Ольга Петровна	72-71-00	150000, ул. Собинова, д. 42
9. КОЛОБОВА Лариса Юрьевна	47-03-03	150023, ул. Павлова, д. 7
10. СОРОКОУМОВА Галина Федоровна		
11. ФОКИНА Татьяна Григорьевна	92-32-04	150040, ул. Некрасова, д. 62
12. ЗАБЕЛИНА Елена Николаевна	72-05-50	150040, пр. Ленина, д. 29/51
13. ШИШКИНА Ольга Викторовна	74-59-93	150999, Первомайский пер., 3в
14. АВВАКУМОВА Галина Кирилловна	20-29-61	150062, проезд Доброхотова, д. 3

15. ВЛАСОВА Лариса Дмитриевна	24-28-00	150062, пр-т Авиаторов, д. 100
16. МИХАЙЛОВА Элина Владимировна	24-38-02	150051, пр. Машиностроителей, д. 13, корп. 2
17. ПРОКАЗИНА Ирина Валентиновна	59-42-10	150033, ул. Спасская, д. 2, кв. 1
18. ТИТОВА Галина Алексеевна	32-85-17	150000, ул. Республиканская, д. 45
19. СЕМЕНОВА Светлана Борисовна	57-23-25	150061, ул. Труфанова, д. 11
20. ЦЕРБАЧЕВА Ольга Ивановна	57-23-25	
21. ШИНАКОВА Юлия Владимировна	73-56-69	150040, пр-т Октября, д. 34/21, кв. 104
22. ЛАДАНОВА Валентина Ивановна	30-87-31	150000, ул. Свободы, д. 27, корп. 2, оф. 50-54
23. ПЛАКСИНА Людмила Владиславовна	30-76-49	150014, ул. Б. Октябрьская, д. 86, кв. 21
24. ОВСЯННИКОВА Ирина Валерьевна	45-47-49	150030, ул. Гоголя, д. 1, кв. 4
25. ГУБИНА Наталья Анатольевна	25-35-24	150000, ул. Пушкина, д. 12, кв. 20
26. ЦВЕТКОВА Светлана Сергеевна	30-23-87	150003, ул. Советская, д. 21
27. НОВОЖИЛОВА Татьяна Михайловна	25-49-05	150054, ул. Тургенева, д. 17, ком. 110
28. БЕЗБОРОДКИНА Елена Николаевна	58-16-48	150003, ул. Республиканская, д. 3
29. ПИЛИПЕНКО Елена Владиславовна	73-17-09	150000, ул. Первомайская, д. 23
30. КОТОМИНА Наталия Ивановна	72-73-23	150000, ул. Свердлова, д. 3

г. РЫБИНСК

31. ДРОЗДОВА Вера Владимировна	8 (4855) 22-28-98	152934, ул. Луначарского, д. 27
32. ШПАГИНА Вера Алексеевна	8 (4855) 55-00-77	152925, ул. Бабушкина, д. 17, каб. 2
33. ПУЧКОВА Марина Германовна	8 (4855) 22-01-04	152931, ул. Плеханова, д. 39
34. ПИСКОВЦЕВА Галина Александровна	8 (4855) 28-35-66	152901, ул. Кирова, д. 11
35. ТИХОМИРОВА Ольга Викторовна	8 (4855) 28-12-70	152903, ул. Крестовая, д. 126
36. ШЕБАНОВА Ирина Владимировна	8 (4855) 21-12-10	152901, ул. Крестовая, д. 57, кв. 6
37. ВЛАСОВА Галина Михайловна	8 (4855) 21-48-73	152901, ул. Крестовая, д. 50
38. ВОЛОСЮК Светлана Андреевна	8 (4855) 29-54-47	152903, Крестовая, д. 141
39. ЧУЛКОВА Ирина Геннадьевна	8 (4855) 21-28-01	152934, ул. Крестовая, д. 73

г. ТУТАЕВ

40. ВАЗЕЛЬ Татьяна Игоревна	8 (48533) 7-04-41	152300, ул. Моторостроителей, д. 46, кв. 38
41. РЫКАЛОВА Валентина Александровна	8 (48533) 2-57-58	152300, пр-т 50-летия Победы, д. 12, кв. 1

Г. РОСТОВ		
42. МАШТАЛЕР Зинаида Васильевна	8 (48536) 6-53-10	152155, ул. Пролетарская, д. 40
43. ШПАГИН Андрей Владимирович	8 (915) 995-41-75	152155, ул. Спартаковская, д. 98
44. КУНЕВ Владимир Иванович	8 (48536) 7-42-39	152155, ул. Фрунзе, д. 46а
Г. ПЕРЕСЛАВЛЬ-ЗАЛЕСКИЙ		
45. БАЙДЖАНОВА Елена Николаевна	8 (48535) 3-15-65	152020, ул. Ростовская, д. 4
46. ОКУНЕВА Ольга Николаевна	8 (48535) 9-82-42	
47. КЛЮЕНКОВ Алексей Владимирович	8 (48535) 9-81-50	152020, ул. Ростовская, д. 14
Г. УГЛИЧ		
48. КАНАХИСТОВА Любовь Вячеславовна	8 (48532) 5-18-25	152615, ул. Ярославская, д. 18
49. КРАСНОСЕЛЬСКАЯ Елена Владимировна		
Г. ГАВРИЛОВ – ЯМ		
50. ВОЛКОВА Галина Ивановна	8 (48534) 2-03-05	152240, ул. Шишкина, д. 4, кв. 4
ПОС. БОРИСОГЛЕБСКИЙ		
51. ВОРОБЬЕВА Людмила Алексеевна	8 (48539) 2-17-20	152170, ул. Транспортная, д. 9
С. НОВЫЙ НЕКОУЗ		
52. КЛЮКИНА Мария Георгиевна	8 (48547) 2-13-34	152730, ул. Советская, д. 23
ПОС. ПРЕЧИСТОЕ		
53. КУДРЯВЦЕВ Олег Анатольевич	8 (48549) 2-14-40	152430, ул. Вологодская, д. 41
Р. П. НЕКРАСОВСКОЕ		
54. ЩУКИНА Вера Александровна	8 (48531) 4-15-49	152260, ул. Космонавтов, д. 2А
55. ЛЕБЕДЕВ Михаил Сергеевич	8 (48531) 4-34-28	152260, ул. Матросова, д. 1, кв. 5
Г. ДАНИЛОВ		
56. КАРПОВА Нина Леонидовна	8 (48538) 5-28-71	152070, ул. Ленина, д. 20в
Г. ПОШЕХОНЬЕ		
57. ГОРЯЧЕВ Михаил Валентинович	8 (48546) 2-15-44	152850, ул. Набережная реки Пертомки, д.12, ком. 3
Г. ЛЮБИМ		
58. ВАСИН Николай Петрович	8 (48543) 2-24-73	152470, ул. Советская, д. 2А, оф. 5
С. БОЛЬШОЕ СЕЛО		
59. КАШИНА Светлана Владимировна	8 (48542) 2-15-55	152360, ул. Усыкина, д. 11
С. БРЕЙТОВО		
60. ВАСИЛЬЕВА Лилия Валерьевна	8 (48545) 2-17-06	152760, ул. Республиканская, д. 28
Г. МЫШКИН		
61. СМЕРНОВА Оксана Николаевна	8 (48544) 2-15-78	152830, ул. К. Либкнехта, д. 40

Управление Федеральной налоговой службы по Ярославской области

Адрес: 150003, г. Ярославль, ул. Кооперативная, д. 11
Телефон приемной: (4852) 59-67-10, **контакт-центр** 8-800-222-2222,
телефон «доверия» по нарушениям налогового законодательства:
(4852) 59-68-46, факс: (4852) 59-68-20
Сайт: <https://www.nalog.ru>

Многофункциональные центры по Ярославской области

Ознакомиться с полным перечнем государственных и муниципальных услуг можно на сайте МФЦ <https://mfc76.ru>
Справочная и консультационная служба МФЦ
Телефон: (4852) 49-09-09, 8 800 100-76-09
Электронная почта: mfc@mfc76.ru

Адреса отделений

ЯРОСЛАВЛЬ

Ленинский район

Адрес: 150003, Ярославская область, г. Ярославль, проспект Ленина, д. 14а
Телефон: 8 (4852) 78-55-55

Красноперекопский и Фрунзенский районы

Адрес: 150030, Ярославская область, г. Ярославль, ул. Ползунова, д. 15
Телефон: 8 (4852) 49-49-50

Заволжский район

Адрес: 150062, Ярославская область, г. Ярославль, пр-т Авиаторов, д. 94
Телефон: 8 (4852) 59-34-65

Заволжский район (Резинотехника)

Адрес: 150034, Ярославская область, г. Ярославль, ул. Комарова, д. 6
Телефон: 8 (4852) 38-44-31

Кировский район

Адрес: 150054, Ярославская область, г. Ярославль, ул. Свердлова, д. 94
Телефон: 8 (4852) 59-38-10

Дзержинский район

Адрес: 150060, Ярославская область, г. Ярославль, ул. Панина, д. 38
Телефон: 8 (4852) 59-38-58

Ярославский муниципальный район

Адрес: 150507, Ярославская область, Ярославский район, п. Ивняки,
ул. Центральная, д. 4а
Телефон: 8 (4852) 49-49-59

Адрес: 150501, Ярославская область, Ярославский район, село Туношна, ул. Школьная, д. 1
Телефон: 8 (4852) 43-39-94

Адрес: 150511, Ярославская область, Ярославский район, пос. Кузнечиха, ул. Центральная, д. 40
Телефон: 8 (4852) 76-09-11

Адрес: 150504 Ярославская область, Ярославский район, п. Заволжье, д. 37
Телефон: 8 (4852) 59-34-65

Адрес: 150530, Ярославская область, Ярославский район, п. Козьмодемьянск, ул. Центральная, д. 4
Телефон: 8 (4852) 49-49-50

Адрес: 150522, Ярославская область, Ярославский район, п. Красные Ткачи, ул. Пушкина, д. 10
Телефон: 8 (4852) 49-49-50

Большесельский муниципальный район

Адрес: 152360, Ярославская область с. Большое Село, ул. Сурикова, д. 51
Телефон: 8 (48542) 2-16-39

Борисоглебский муниципальный район

Адрес: 152170, Ярославская область, р.п. Борисоглебский, ул. Красноармейская, д. 27
Телефон: 95-35-46

Брейтовский муниципальный район

Адрес: 152760, Ярославская область с. Брейтово, ул. Республиканская, д. 1
Телефон: 8 (48545) 2-16-08

Гаврилов-Ямский муниципальный район

Адрес: 152241, Ярославская область, г. Гаврилов-Ям, ул. Кирова, д. 3
Телефон: 8 (48534) 2-42-20

Даниловский муниципальный район

Адрес: 152070, Ярославская область, г. Данилов, ул. Володарского, д. 64
Телефон: 8 (48538) 5-14-10

Любимский муниципальный район

Адрес: 152470, Ярославская область, г. Любим, ул. Октябрьская, д. 11
Телефон: 8 (48543) 2-11-35

Мышкинский муниципальный район

Адрес: 152830, Ярославская область, г. Мышкин, Ул. Карла Либкнехта, д. 40
Телефон: 8 (48544) 2-43-34

Некоузский муниципальный район

Адрес: 152730, Ярославская область, с. Новый Некоуз, ул. Ленина, д. 10
Телефон: 8 (48547) 2-18-32

Некрасовский муниципальный район

Адрес: 152260, Ярославская область, р.п. Некрасовское, ул. Советская, д. 73
Телефон: 8 (48531) 4-23-11

Первомайский муниципальный район

Адрес: 152430, Ярославская область, п. Пречистое, ул. Ярославская, д. 70а
Телефон: 8 (48549) 2-18-68

Переславль-Залесский и Переславский муниципальный район

Адрес: 152020, Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Проездная, 26
Телефон: 8 (48535) 6-23-44

Пошехонский муниципальный район

Адрес: 152850, Ярославская область, г. Пошехонье, ул. Даниловская, д. 2
Телефон: 8 (48546) 2-15-96

Ростовский муниципальный район

Адрес: 152155, Ярославская область, г. Ростов, ул. Пролетарская, д. 61
Телефон: 8-902-334-02-85

Рыбинск и Рыбинский муниципальный район

Адрес: 152919, Ярославская область, г. Рыбинск, пр-т Генерала Батова, д. 1
Телефон: 8 (4855) 28-70-17

Тутаевский муниципальный район

Адрес: 152300, Ярославская область, г. Тутаев, ул. Комсомольская, д. 76
Телефон: 8 (48533) 7-26-02

Угличский муниципальный район

Адрес: 152613, Ярославская область, г. Углич, ул.Никонова, д. 21
Телефон: 8 (48532) 5-32-49

Государственные и муниципальные услуги в электронной форме

Услуги в электронном виде предоставляются на Едином портале государственных и муниципальных услуг – <http://www.gosuslugi.ru>.

**Департамент архитектуры и земельных отношений
мэрии города Ярославля**

Адрес: 150000, г. Ярославль, Революционный проезд, д. 6
Телефон: 8 (4852) 40-36-61
E-mail: dazo@city-yar.ru

Полезное законодательство

- Гражданский кодекс РФ
- Земельный кодекс РФ
- Налоговый кодекс РФ
- Семейный кодекс РФ
- Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
- Закон РФ от 04.07.1991 N 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»