

Что нужно знать о квартире в наследство и как ее оформить?



Для того чтобы передать недвижимость или жилую площадь наследникам, необходимо понимать особенности процедуры наследования квартиры, чтобы наследники понимали, что они могут сделать с недвижимостью после наследования и как правильно вступать в наследование.

Оценка квартиры для вступления в наследство

Для того чтобы получить свидетельство на право наследования, чтобы определить доли между наследниками, нужно провести процедуру оценки квартиры на момент смерти наследодателя. Оценочные работы проводят специалисты, но можно примерно рассчитать цену квартиры самостоятельно, чтобы заранее сориентироваться, на что рассчитывать при оформлении наследства.

На стоимость наследуемой квартиры влияет группа факторов:

- Географическое расположение квартиры в городе или поселке, какое расстояние от квартиры до станции метро, до остановок общественного транспорта, далеко или нет располагаются продуктовые магазины или аптеки;
- Список обременений квартиры: несовершеннолетние дети, прописанные на жилой площади, наличие задолженности по имущественному налогу, по квартирной плате или коммунальным платежам, является ли квартира залогом по ипотечной сделке;
- Особенности строения, в котором располагается квартира, возраст жилого помещения, габариты квартиры, планировка, высота потолков;

- Количество этажей в доме, этаж расположения оцениваемой квартиры;
- Качество обслуживания дома и его эксплуатационного состояния, наличие или отсутствие недавно проводимого капитального ремонта помещения, бойлерной;
- Общий метраж помещения, расположенность комнат относительно сторон света, сколько помещений выходит на северную сторону, количество санитарных узлов в помещении, совмещены они или нет;
- Уровень безопасности дома и квартиры: наличие железной двери, домофона, камер видеонаблюдения, наличие поста охраны, шлагбаума на территории дома.

Чтобы самостоятельно просчитать приблизительную стоимость метра жилья, необходимо провести следующие действия:

- Рассмотреть реальные варианты продажи аналогичных жилых помещений в данном районе с соблюдением этажности и метража продаваемых помещений;
- Выбрать минимум пять квартир, в ближайших домах, которые продаются по объявлениям, высчитать стоимость квадратного метра в каждой из них;
- С учетом полученных данных с пяти помещений высчитать среднюю стоимость квадратного метра жилья в данном районе.

Дальнейшие действия по расчету рыночной стоимости наследуемой квартиры или доли в ней произвести не составит сложности.

В случае осуществления наследования по открытому завещанию, которое оглашает нотариус, срок вступления в наследство будет аналогичен сроку вступления в наследство по закону.

Если речь идет о закрытом завещании, то в таком случае необходимо в течение пятнадцати суток с момента смерти завещателя в присутствии всех ближайших родственников, обязательных наследников и возможных наследников вскрыть документ и зачитать его всем присутствующим.

Крайне важно, чтобы при вскрытии запечатанного под подпись нотариуса и завещателя документа завещания присутствовали минимум два свидетеля, которые оставят свои данные нотариусу.

После соблюдения данных условий каждый наследник, указанный в тексте завещания, получает на руки копию протокола вскрытия наследства, при этом оригинальный документ завещательного характера остается у нотариуса.

Вступление в наследство на основании завещания для наследников может оказаться несправедливым, но условия завещания выполняются приоритетно.

Существуют правовые моменты, на основании которых нельзя исключить доли определенных категорий граждан даже путем их исключения из списка обязательных наследников по завещанию.

К таким моментам относятся:

- Выделение доли в размере половины законной доли обязательных наследников, к которым относятся следующие граждане:
 - Дети до восемнадцати лет;
 - Нетрудоспособные дети наследодателя в любом возрасте;
 - Родители на пенсии или нетрудоспособные по инвалидности;
 - Нетрудоспособный супруг;
- Отказ завещательного характера, при котором гражданам предоставляется право нахождения в жилом помещении без ограничения срока или с точным указанием количества времени вне зависимости от того, является ли данное лицо собственником квартиры или ее части;
- Аннулирование завещательного договора автоматически происходит в случае продажи жилого помещения наследодателем непосредственно после составления завещательного договора.

В случае наличия большого количества претендентов на

наследство, квартира разделяется на условные доли в собственности, и наследники уступают в наследственное право в отношении доли недвижимого имущества.

Если завещание составлено и заверено нотариусом, то доли наследственной собственности будут оформлены в следующем порядке:

- Каждый претендент на наследство составляет заявление в нотариате на вступление в наследство;
- Уплачивает государственную пошлину, которая рассчитывается на основании оценки жилого помещения, приносит нотариусу чек об оплате;
- По истечении срока вступления в наследство нотариус выдает каждому наследнику, выполнившему первые два пункта, свидетельство на право наследования.

Как только все наследники получили документ, гарантирующий их права на доли в собственности, они обязаны составить и подписать документ о разделе имущества на доли и указать порядок внесения в него изменений при выкупе долей, при сдаче их в аренду, записать ограничения, которые не могут допускать к реализации все наследники долей одного жилого помещения.

Если наследники согласны со всеми условиями, то они регистрируют свои права на доли в недвижимости в Росреестре, в случае отказа хоть одного наследника от условий соглашений сторон, рассмотрение вопроса деления собственности и определения условий пользования этой собственностью будет рассматриваться в судебном порядке.

Если наследодатель не оставил завещания, то после его смерти все наследники имеют право на получение части наследства строго в соответствии с очередностью вступления в наследственные права.

Законодательно в Гражданском кодексе России определены семь основных очередей наследования в соответствии с близостью родства к умершему гражданину:

- Первичное право наследования у ближайших родственников, к которым относятся супруги, кровные и приемные дети умершего гражданина, его родители, если, в соответствии со ст. 1142 ГК РФ, умер наследник первой очереди до момента смерти наследодателя, то дети наследника получают право представления и наследуют часть своего родителя;
- Вторая очередь состоит из братьев и сестер, дедушек и бабушек умершего гражданина, причем братья и сестры могут быть полнородными или не полнородными, а бабушки и дедушки считаются равноправными со стороны отца и со стороны матери (основание ст. 1143 ГК РФ). Право представления действует аналогично пункту выше;
- На основании ст. 1144 Гражданского кодекса России к третьей очереди относятся тети и дяди умершего наследодателя.

И так далее до седьмого родства, при этом, если законный наследник не успел вступить в наследство по причине смерти, то его право передается его детям и считается правом по представлению.

Так как умерший наследодатель был зарегистрирован в квартире, адрес которой указан в паспорте гражданина РФ, после его смерти необходимо снять его с регистрационного учета. Чтобы снять с учета наследодателя, проживающего и зарегистрированного в квартире, на которую претендуют наследники, необходимо наследникам подать запрос на снятие с учета в ФМС с представлением свидетельства о смерти гражданина.

После снятия с регистрации необходимо в ФМС забрать выписку о том, что гражданин снят с учета по адресу расположения наследуемой квартиры. Кроме этого, необходимо получить выписку из домовой книги или справку из ТСЖ о том, где проживал и с кем до момента смерти наследодатель.

Документы для оформления наследства на квартиру

Необходимость явки к нотариусу для составления заявления для вступления в наследство не является проблемой для многих наследников.

Сложнее дела обстоят с подготовкой пакета документов, которые необходимы нотариусу для проверки различных обстоятельств:

- Решение суда с назначением даты смерти или свидетельство о смерти;
- Выписка из ФМС, о которой написано было выше по тексту;
- Справки, определяющие список проживающих совместно с умершим граждан по последнему фактическому месту жительства наследодателя;
- Паспортные данные наследников с предоставлением оригинала документа;
- Бумаги, на основании которых можно утверждать степень родства наследников к наследодателю;
- Документы, которые могут подтвердить право собственности наследодателя на квартиру:
 - Если жилое помещение приватизировано, то необходимо представить свидетельство о праве собственности в отношении данного помещения;
 - Если жилье получено в наследство, то наличие свидетельства о праве наследования необходимо;
 - Если квартира приобреталась на основании пая в ЖСК, необходимо удостоверение участника паевого строительства и документ, подтверждающий факт выплаты всей паевой суммы взноса;
 - Различные договоры купли-продажи, дарения иной формы отчуждения собственности, которые являются результатом гражданской сделки по приобретению квартиры собственником;
- Выписка из жилищного фонда в том случае, если квартиру в собственность владелец оформлял до 1.02.98 г.;

- Справка из ЕГРП;
- Вся необходимая документация из органов технической инвентаризации помещения с представлением плана помещения и иных сопроводительных документов;
- Кадастровый паспорт с оценкой стоимости недвижимости, который можно получить в отделениях Росреестра.

После проверки этих данных нотариус может потребовать предоставить еще ряд бумаг специфического характера, все необходимо передать нотариусу на проверку в течение шести месяцев после смерти наследодателя.

Процедура оформления наследства на квартиру

Чтобы заранее знать, к чему необходимо подготовиться в процессе оформления жилого помещения в наследство, необходимо действовать в определенной последовательности:

- Подготовить все необходимые документы от паспорта наследника до договора купли-продажи квартиры наследодателя;
- Явка в нотариат для того чтобы составить заявление на вступление в права наследования и завести наследственное дело. После заведения дела нотариус будет заниматься сбором и проверкой всех документов наследодателя, поиском его счетов и иной собственности. Если родня решает вступить в наследство, но находится далеко, то можно заявление отправить по почте с подписью наследника и заверением от местного нотариуса;
- Подготовка дополнительной документации из налоговой службы об отсутствии долгов по оплате налогов на имущество в отношении квартиры, акты оценки стоимости объекта, выписки из БТИ об отсутствии нарушений несущих конструкций и так далее;
- По истечении полугода со дня смерти наследодателя наследник снова приезжает к нотариусу, ведущему

наследственное дело, получает свидетельство на право наследования;

- Затем с помощью МФЦ регистрирует собственное право владельца квартиры в установленном порядке.

[Скачать образец заявления о принятии наследства можно здесь.](#)

Есть сложность в случае, если квартира не была своевременно приватизирована и в ней остались проживать родственники, которые не прописаны на жилой площади такой квартиры. В данной ситуации подтвердить права на наследство на такую квартиру можно только через суд.

Далее, суд может признать право кандидата в наследники проживать на указанной площади, но не факт, что суд признает право на вступление в наследство в отношении этой жилой площади. Для вступления в полные права необходим будет выкупить квартиру у муниципалитета или провести процедуру приватизации жилья.

Стоимость оформления наследства на квартиру у нотариуса

Налог на наследство не платится, но государством установлена пошлина, которая рассчитана для очередей наследования:

- Участники первой и второй очереди вступления в наследство должны заплатить 0,3% от стоимости квартиры, которая определяется актом оценки стоимости жилого помещения, при этом максимум, который заплатят указанные наследники составляет сто тысяч рублей;
- Для всех остальных родственников цена больше, им необходимо внести 0,6% от оценочной стоимости помещения, максимум, который с них могут потребовать в качестве оплаты государственной пошлины, составит один миллион рублей.

Однако, не стоит забывать о дополнительных затратах, которые

практически не получится избежать:

- Оплата работы нотариуса, начиная с открытия наследственного дела и получения оплаты принятия заявления, заканчивая подготовкой технической и правовой составляющей наследственного дела;
- Оплата услуг оценочных компаний для получения рыночной, кадастровой и инвентаризационной стоимости квартиры;
- Оплата получения выписки из ЕГРП на недвижимость;
- Оплата услуг МФЦ за получение свидетельства о праве собственности, которое выдается Росреестром.

Законодательно выделены некоторые категории граждан, которые получают льготы или полностью освобождаются от уплаты налогов, например, недееспособные по инвалидности дети наследодателя.

Наследование неприватизированной квартиры

Если помещение предоставлено муниципалитетом или федеральным имуществом фондом в пользование гражданину, то после его смерти все прописанные в помещении граждане сохраняют право проживать в нем, но никакого наследства быть не может.

Оставшимся жить гражданам необходимо пройти процедуру перезаключения договора социального найма с органами муниципальной власти.

Наследование кооперативной квартиры

В случае наследования кооперативной квартиры, за которую не выплачены все взносы, наследник не получает в собственность все жилое помещение, а лишь ту часть, которая соответствует выплаченным взносам.

Если кооперативные взносы все внесены и существуют отметки об этом, то квартира считается собственностью наследодателя,

который был участником кооператива. Наследуется такая квартира по правилам приватизированного жилья.

Какие действия можно совершать с наследуемой квартирой

Насущный вопрос у наследников возникает по поводу того, что можно предпринимать с квартирой, а что нет, пока полностью не вступили в права собственности на наследуемое имущество.

По закону наследник имеет право переехать в жилое помещение и осуществлять его эксплуатацию в полном объеме, не может лишь продать квартиру до момента получения регистрации собственности на нее на свое имя.

Регистрация квартиры после вступления в наследство

Проведя полностью процедуру вступления в наследство, многие наследники считают себя владельцами собственности после получения у нотариуса свидетельства о праве на наследство. Это неверно.

После получения свидетельства необходимо провести процедуру регистрации собственности на квартиру или на ту ее часть, которая досталась наследнику.

Для оформления прав на квартиру необходимо следующее:

- Собрать все необходимые базовые документы на квартиру, перечисленные выше, подготовить дополнительные бумаги, не забыть предоставить квитанцию с уплатой государственной пошлины, как вариант, оплатить пошлину у нотариуса;
- Зарегистрировать в Росреестре имущество через обращение в МФЦ;
- После установленного сотрудниками МФЦ срока, необходимо

явиться туда же с паспортом и получить документы на собственность, чтобы иметь полное право распоряжение и владения квартирой.

Подводя итог, необходимо отметить, что до полного вступления в права собственности на жилое помещение наследник может лишь проживать в квартире официально, но так как процесс вступления в наследство дорогой и многие наследники несут сильные затраты, они стараются сдавать квартиру, получая частично возмещение затрат за счет жильцов.

Есть нюанс: оформить сдачу квартиры в аренду по договору не получится, так как нет соответствующих прав, а сдавать квартиру на основании устных договоров или иных бумаг опасно. Необходимо четко понимать, что такой вариант распоряжения квартирой, получаемой в наследство, может принести больше убытков, чем прибыли.