Долги за квартиру по наследству

Есть такое избитое выражение, «все по краю ходим». Как любой афоризм этот тоже вполне мудрый и заслуживает внимательного прочтения. Суть крылатой фразы состоит в том, что расстаться с жизнью можно не только дожив до преклонных годов, но и в расцвете сил.

При этом может так случиться, что в наследство близким останется и нажитое непосильным трудом, и кое-какие «мелочи», например, коммунальный долг. Предлагаем вам материал как раз на такую тему. Прочтите внимательно, чтобы иметь представление, как действовать, оказавшись в похожей ситуации.

Наступление долговой ответственности наследователя

Если вам ушедший в мир иной родственник оставил в наследство имущество, обремененное долгами, по закону долг ложится на плечи вступающего в наследство. Правило закреплено статьей 1175 ГК РФ. Наследник становится обязанным отвечать по долгам наследодателя, даже не оформив право собственности, например, на квартиру. Достаточно просто начать в ней жить.

Несовершеннолетние наследники также могут стать правопреемниками имущества и долга, если опекуны примут решение о вступлении в наследство. Любой из долгов – будь то невыплаченный кредит банку или неоплаченная квартплата – придется выплачивать наследнику.

Закон разделяет долговые обязательства на личные и иные. Долги личного характера, например, алименты, по наследству не достаются. Такие обязательства перестают быть долгами сразу

после кончины их носителя.

Вопрос регламентируется ГК РФ, его третьей частью, в которой дано определение процедуры наследования.

Несмотря на то, что законодатель не дал в этом акте точного понятия долга, это явление можно обозначить как вид ответственности в следующих формах:

- финансовые задолженности, это, как правило, кредиты, просто взятые в долг средства под расписку;
- договорные задолженности, в частности, если был подписан договор купли-продажи или дарения и т.п., но из-за кончины лица акт передачи проданного, подаренного не успел свершиться;
- долги по рентным платежам;
- неоплаченные суммы по договорам аренды, найма.

Если наследодатель платил при жизни алименты, после смерти эту его обязанность не наследует никто, говорит ст. 1112 ГК РФ. За исключением ситуации, когда умерший какое-то время не перечислял алименты, и образовался долг. Вот этот долг подлежит выплате наследниками, если получатель алиментов обратится в суд, который встанет на его сторону.

Как понять, в какой срок вам придется брать на себя долговые проблемы умершего: сразу после открытия наследства (дня смерти) или через 6 месяцев, после получения документов на право владения имуществом?

Законодатель регламентирует этот вопрос так. Чтобы вступить в наследство дается полгода. До тех пор рекомендуется внимательно изучить, что оставил наследодатель, какова цена имущества, есть ли обременения в виде задолженностей и т. п.

Хорошо, если об имеющихся долгах можно будет узнать до истечения 6 месяцев перед принятием наследства. Это важно. Поскольку закон четко регламентирует действия наследников: наследование только прав невозможно. Наследуются и

обязательства. Обе части процедуры должны произойти спустя полгода после даты открытия наследства (даты смерти).

Закон не исключает, что наследники могут отказаться от наследства, если вступление в него невыгодно, и дает им время на то, чтобы изучить проблему и, оценив выгоду или возможные убытки, сделать оптимальный выбор в пользу принятия или отказа.

Также законом предусмотрены случаи, в которых отказаться от наследства нельзя:

- если на наследника сделано завещание;
- наследнику отписана обязательная часть имущества;
- наследник хочет отказаться от своей доли в пользу лишенного доли лица из числа наследников.

Что касается срока выплаты долга. Закон говорит однозначно: бремя долга закрепляется за наследником сразу после кончины наследодателя, но выплачивать его можно начинать не ранее получения документов о праве владения, то есть, через 6 месяцев.

В процедуре знакомства с оставшейся в наследство жилплощадью доходит очередь и до управляющей компании. По закону, даже если в квартире никто не зарегистрирован и расход воды и света по нулям, что подтвердится показаниями индивидуальных приборов учета, то за отопление и содержание общего имущества, вывоз мусора платеж по закону должен начисляться и вноситься ежемесячно.

Придя в УК, чтобы поинтересоваться, что с лицевым счетом или взять нужную для открытия наследства справку, может оказаться, что за квартиру давно не оплачивалось, есть большой долг. А работники РЭУ могут заявить, что не выдадут никаких справок, пока долг не будет погашен.

Говорить они это будут в надежде на вашу неосведомленность о законности таких требований. Вполне возможно, что кто-то и

поддастся на уговоры коммунальщиков.

Как быть в этом случае. Во-первых, надо помнить: такое требование работников управляющих компаний незаконно. Сделайте письменное обращение к начальнику УК с просьбой оказать вам нужную услугу.

Заявление составляется обязательно в двух экземплярах, регистрируется в приемной, один с входящим номером остается у вас. Зарегистрированное должным образом обращение – это уже серьезно, это уже весомое доказательство и при обращении в прокуратуру штраф начальнику УК будет обеспечен. Зная это, работники конторы не станут рисковать, и выдадут вам все нужные бумаги.

Во-вторых, по закону, в течение 6 месяцев, пока вы не вступили в наследство, вы имеете полное право не принимать на себя долговые обязательства наследодателя.

В-третьих, не забывайте, что по долговым обязательствам действует срок исковой давности. Если за квартиру не платилось 5 лет, ваша задача оплатить задолженность после вступления во владение ею, не более, чем за три года.

К сведению. Законодатель внес поправки в ГК РФ и Арбитражный процессуальный кодекс РФ от 02.03.2016 г. ФЗ-№47. Согласно этому нормативному акту, управляющая компания вправе не подавать иски о взыскании задолженности на каждого квартиросъемщика в отдельности.

Достаточно оформить одно исковое заявление на всех должников МКД. Суд выносит одно решение о взыскании задолженности с каждого, кто фигурирует в иске. Ограничение по сумме исковых требований – 500 тыс. рублей.

Если в течение 10 дней с даты вердикта суда должники не оплатят свои задолженности, приставы возбуждают исполнительное производство. Это грозит должнику невыездом за рубеж, лишением специальных прав, арестом имущества и т. п. Но это уже другая

история.