

Доля в квартире по наследству после смерти наследодателя



Обычная ситуация для большинства жителей РФ заключается в том, что после смерти родственников приходится вступать в наследство в отношении квартиры. Сложность возникает в случае, если претендентов на квартиру несколько, каждый из которых желает получить долю в собственности. Если квартира не приватизирована, то процесс может затянуться надолго.

Наследование доли в квартире после смерти

Получить квартиру в наследство можно вне зависимости от типа оформленной собственности на жилое помещение: совместное владение приватизированной квартирой или долевое владение. Это важно лишь в случае осуществления раздела собственности между наследниками или совладельцами.

Важно рассмотреть по отдельности приобретение доли наследства в совместной собственности. Необходимо учесть, если при осуществлении приватизирования квартиры владельцы не зафиксировали собственные доли совладельцев, тогда жилое помещение считается приобретенным в совместное пользование собственников, каждый из которых равноправен к остальным собственникам.

Если погибает любой из совладельцев, то его наследники принимают в собственность не его фактическую долю в квартире, выраженную в метрах жилья, а вступают в права наследников в отношении идеальной доли в совместной собственности.

Для наглядности рассмотреть необходимо следующую ситуацию:

- Приватизированная квартира находилась в собственности троих граждан, один из которых скончался;
- После смерти собственника владельцами остаются еще две сестры, все трое собственников владели третьей частью квартиры;
- Доля умершего гражданина распределяется среди жены и двух детей усопшего;
- В итоге собственников в квартире останется пять человек:
 - Две сестры усопшего гражданина;
 - Супруга усопшего;
 - Двое детей погибшего гражданина.

После таких действий с недвижимостью совместно пользоваться и распоряжаться жилой площадью неудобно для всех проживающих в квартире, что провоцирует появление конфликтов.

Поэтому часто возникает желание совладельца применить право распорядиться собственной идеальной долей в недвижимости, в таком случае осуществляется распределение доли каждого собственника с точным указанием размера переходящей доли во владение каждого совладельца. После такой процедуры все наследники и собственники могут распоряжаться своей долей в недвижимости на свое усмотрение.

Всем владельцам жилого помещения надо прибыть к нотариусу, чтобы написать документ соглашения о проведении разделения совместной собственности. Нужно учесть необходимость четкого указания размера доли в собственности на жилое помещение, так как по согласию сторон части собственности могут быть неравными.

В случаях отсутствия возможности заключить договор согласия сторон по вопросу разделения имущества на доли, необходимо подать иск с требованием провести процедуру разделения приватизированного жилья на разные доли в соответствии с требованиями собственников.

Чаще всего решением суда собственность в виде квартиры делится

на равные доли.

Квартиру часто можно поделить на условные идеальные доли между собственниками, но это не решает проблему раздела в натуральном виде между владельцами. Например, невозможно поделить на 3 части однокомнатную квартиру, чтобы все три владельца проживали в ней без ущемления прав любого из них.

Для решения таких вопросов предусмотрены несколько вариантов действий:

- Осуществить передачу доли третьему лицу путем продажи, предоставив право совладельцам квартиру в установленный срок выкупить долю;
- Осуществить передачу собственности одного владельца в пользу другого путем совершения договора дарения;
- Определить размер компенсации за передачу доли одного собственника в пользу другого;
- Осуществление рыночной продажи жилого помещения с последующим распределением вырученных средств между совладельцами.

В зависимости от варианта вступления в наследство, долю квартиры могут получить родственники или третьи лица.

Если осуществляется процесс получения наследства путем перехода прав на долю в квартире по завещанию, то наследником может стать любой гражданин или юридическое лицо, вписанное завещателем в текст документа договора.

Если процесс приобретения наследственной квартиры или доли в квартире осуществляется по закону, то получить собственность могут родственники умершего владельца доли в жилом помещении в соответствии с очередностью родства, определенной ГК РФ. Нужно помнить, что получить долю в квартире могут и дети, которые зачаты наследодателем до смерти, и родившиеся не позднее 10 месяцев после его смерти.

Унаследовать долю в жилом помещении проще по договору

завещательного характера, так как в документе все фиксируется и заранее распределяется собственником имущества, наследникам остается лишь выполнить последнюю волю погибшего родственника. Единственно, что необходимо учитывать при составлении завещания, права обязательных собственников не могут быть нарушены или ограничены путем исключения их из списка наследников в завещании.

Сложнее дело обстоит при попытке распределить доли в квартире между наследниками по закону. Если существует любой наследник первоочередной линии наследования, то следующая очередь наследников не может предъявлять права на наследственную собственность.

Законодательно в России выделяется несколько очередей наследования:

- Первыми в право приобрести в наследство долю в квартире вступают дети усопшего, супруг или супруга и родители;
- Следующими вступают в права наследников братья с сестрами погибшего наследодателя и его дедушки и бабушки;
- Далее, следуют дяди и тети;
- Если наследников, относящихся к первым трем очередям наследования, не удастся установить, или они пишут отказ от наследства, стоит приступить к поиску дальних родственников, к которым относятся следующие:
 - К четвертой очереди вступления в наследство относятся прародители ушедшего из жизни гражданина;
 - К пятой очереди причисляются потомки племянников, братья с сестрами прадедушек и прабабушек усопшего гражданина;
 - К шестой очереди относятся родственники троюродной степени родства;
 - К седьмой очереди относятся мачехи, отчимы, падчерицы, пасынки.

Доля собственности в квартире может быть передана по праву представления, если прямой родственник не успел вступить в наследство и скончался. Собственность такого наследника будет распределена по закону среди его потомков и ближайшей родни.

Право вступления в наследство по представлению не распространяется на наследников, которые были включены в завещание, но скончались, не успев принять собственность во владение.

Если гражданин был признан недостойным наследником, скончался до момента распределения наследственной собственности, его потомки не могут претендовать на имущество по праву представления.

Чтобы понять правила разделения долей в недвижимом объекте, необходимо проанализировать следующие особенности:

- Правопреемники могут получить в наследство только ту часть имущественного права в отношении доли в недвижимости, которая принадлежала наследодателю;
- В случае вступления в наследство в отношении доли в квартире правопреемника, который также является собственником в указанном жилом помещении, то право получить собственность наследодателя в приоритете предоставляется именно такому наследнику;
- Далее, нотариусу представляется заявление о принятии наследства и следующие документы для проведения проверки данных:
 - Свидетельство о смерти, полученное в ЗАГС;
 - Завещательный договор, если его нет, то свидетельство о степени родства наследника;
 - Договор на приобретение, получение в дар или в случае обмена квартиры, который подтверждает право собственности владельца помещения при жизни;
 - Выписки из государственных служб об отсутствии задолженностей, закрепленных за объектом недвижимости;

- Техническая документация.

Кроме перечисленных действий, необходимо рассчитать с помощью нотариуса размер государственной пошлины, который зависит от степени родства наследника, уплатить пошлину в банк, предоставить квитанцию об оплате нотариусу.

Только после этого нотариус выдает свидетельство, подтверждающее право наследника на наследственное имущество, которое можно получить через 6 месяцев после кончины наследодателя.

Чтобы наследник мог полноценно распоряжаться долей в квартире, ему необходимо зарегистрировать право собственности на недвижимое имущество в соответствующем государственном реестре и получить документ о совершении этой процедуры.

Базово закон ограничивает наследников по времени на осуществление мероприятия по вступлению в наследство. Срок вступления равен полугоду с момента открытия наследства, уложиться в срок необходимо любому претенденту на получение наследственной собственности, для начала необходимо подать заявление с намерением получить наследство или вступить во владение собственностью наследодателя фактически.

Если наследник пропускает срок вступления в наследство, то он имеет право путем обращения в суд восстановить свое право, для этого необходимо доказать судье, что срок пропущен не намеренно, существуют доказательства причин пропуска срока.

Если после пропуска срока вступления в наследство претендент на получение собственности наследодателя сохранил нормальные отношения с другими наследниками, то можно избежать судебной тяжбы.

Наследникам необходимо составить согласие о перераспределении собственности между всеми наследниками после появления новых участников наследственного дела., затем подать заявление и согласия всех наследников в нотариат, получить новые

свидетельства о праве на наследство.

Регистрация доли в квартире по наследству

После получения свидетельства у нотариуса наследник обязан осуществить процедуру регистрации доли в недвижимости на свое имя, так как любой объект недвижимости подлежит обязательной государственной регистрации в специальном реестре.

Для завершения процесса вступления в наследство правопреемник обязан обратиться в Росреестр, а с собой принести следующие документы:

- Свидетельство право на наследство;
- Заявление, написанное по образцу в отделениях Росреестра, о желании зарегистрировать собственность;
- Удостоверение личности наследника;
- Кадастровая документация на квартиру.

Также вместе с указанным пакетом документов правопреемник обязан предоставить квитанцию об оплате пошлины за осуществление постановки на учет в Росреестре, которая рассчитывается по установленному тарифу.

Через 2 недели наследник получает документ, подтверждающий его право собственности на долю в квартире. Такой документ должен быть у каждого наследника, получившего долю в недвижимости.

Как продать долю в квартире по наследству

Прежде чем продать долю в квартире, необходимо получить свидетельство на наследство у нотариуса через полгода после смерти наследодателя, затем осуществить постановку на учет объекта недвижимости, только потом предложить выкупить долю в квартире другим совместным собственникам, если они отказались

приобретать долю в квартире, тогда можно продать ее третьим лицам.

Чтобы правильно осуществить распоряжение долей в недвижимости, необходимо:

- Владелец доли в квартире заблаговременно обязан уведомить других собственников совместного жилого помещения о намерении осуществить продажу жилья, огласив при этом стоимость доли и срок для ее приобретения;
- Получить письменные отказы от каждого собственника данного жилого помещения о том, что покупать долю у собственника не изъявили желание.

Делая вывод, необходимо понять, что регистрация права собственности на долю в квартире дает возможность наследнику продать недвижимость и долю в квартире, передать свою часть квартиры другому собственнику на обозначенных условиях, а также жить в квартире, в соответствии со своим правом распоряжаться долей собственности на свое усмотрение.