

Доля в квартире по наследству после смерти родственника



Иногда скончавшийся собственник оставляет в наследство жилье, на которое имеют право несколько наследников. Как же делится в этом случае квартира между претендентами, как можно на законных основаниях продолжить пользоваться ей? Ответ на эти злободневные вопросы можно найти в предлагаемой статье.

Наследование доли квартиры

Количество претендующих на завещанную жилплощадь наследников законом никак не ограничивается. И на всех имеющихся законных претендентов, если те докажут свое право на наследуемую недвижимость, квадратные метры будут распределены строго поровну.

Причитающуюся часть жилой площади необходимо оформлять в нотариальной конторе либо через суд. Для этого необходимо в шестимесячный срок с момента наступления смерти наследодателя обратиться к нотариусу с заявлением, приложив к нему ряд документов, подтверждающих права на наследство.

При открытии наследственного дела у одного нотариуса, возможность передачи его другому специалисту в процессе ведения дела имеется лишь в том случае, если первый нотариус по какой-либо причине лишится своей должности.

После того, как истечет полугодовой срок с момента ухода из жизни наследодателя нужно повторно посетить нотариуса для окончательного вступления в наследство.

Если этот срок наследником был пропущен, восстановить его довольно проблематично. В нотариальной конторе опоздавшему заявителю откажут.

В этом случае стоит воспользоваться услугами профессионального юриста, который поможет через судебные инстанции восстановить пропущенный срок. Зарегистрированное в управлении Федеральной регистрационной службы решение суда в этом случае может выступать наравне с нотариальным заявлением и наделять соответствующими правами наследника имущества.

Совершив указанные выше юридические действия, наследник может даже рассчитывать на получение имущественного налогового вычета при продаже, продавая эту квартиру.

Согласно гражданского законодательства, претенденты на наследство делятся на две группы:

- наследники по завещанию;
- наследники по закону.

Лица, входящие в первую группу не всегда связаны родственными узами с ушедшим из жизни, ведь завещание может быть оформлено на любое лицо.

Претендующие на наследство по закону призываются для оформления завещания на основании установленной Гражданским кодексом Российской Федерации очередностью. Согласно этого правового акта наследниками в этом случае могут выступать даже дети, рожденные после ухода из жизни наследодателя, если они были зачаты при его жизни.

По завещанию

Этот путь наследования наиболее четкий и ясный. Здесь наследодатель своей последней волей определяет круг лиц, которым достается его имущество. Это разрешает огромное количество юридических нюансов и споров, неизбежно возникающих при дележе наследства, когда завещание отсутствует.

Однако, целый ряд лиц имеет обязательную долю в наследстве вне зависимости от наличия или отсутствия завещания.

По закону

Наследование по закону происходит в том случае, когда скончавшийся гражданин не оставил завещания. Соискателями наследуемого жилья выступают наследники одной очереди. Очередь последующего круга наследников наступает при отсутствии претендентов из предыдущей очереди.

Прежде чем рассмотреть очередность наследования, стоит оговориться, что Гражданским кодексом введен термин «степень родства», который показывает число рождений между наследодателем и наследуемыми жильем родственниками.

Как распределяются между претендентами доли жилой площади?

Первоочередные родственники имеют право на равные доли жилья. К этой категории относятся самые близкие родственники скончавшегося: муж (жена), родители и дети. Ко второй очереди относятся братья и сестры умершего, а так же его дедушки и бабушки. Третью очередь занимают родные тетушки и дядюшки покойного.

Если вышеуказанных родственников нет, или же они по каким-либо причинам письменно отказались от наследства, эстафета наследования передается наследникам последующих очередей, а именно:

- четвертой очереди, к которой принадлежат дедушки и бабушки усопшего;
- пятой – к которой относятся родные братья и сестры дедушки и бабушки отца умершего, а так же дети племянников;
- шестой – в которой состоят правнуки, дети двоюродных братьев и сестер, а так же двоюродные тетя и дядя скончавшегося.

При отсутствии и этих родственников к разделу наследуемых квадратных метров привлекаются представители седьмой очереди, в которой находятся пасынки, падчерицы, а так же отчим и мачеха усопшего.

Право представления наследования доли в приватизированной квартире

Это право распределяет наследуемые квадратные метры среди претендующих на них наследников. Они имеют право на одинаковую с другими претендентами долю. Но лишь той части приватизированной квартиры, которая принадлежала покойному.

Дети одного из наследников имеют право получить причитающуюся долю в том случае, если он скончался. В этом случае его доля равномерно распределяется между потомками. Этим правом не могут воспользоваться правопреемники по завещанию.

Наследство открывается лишь после того, как собственник жилой площади ушел из жизни. Документы на наследство готовятся для представления и оформления у нотариуса в течение 6 месяцев с момента кончины владельца жилплощади.

Для вступления в права наследования необходимо выполнить следующие действия:

- собрать документы, подтверждающие факт ухода из жизни наследодателя, для чего обменять в органах ЗАГС медицинское свидетельство о смерти совместно с паспортом усопшего на свидетельство о смерти;
- сделать копию свидетельства о смерти;
- посетить паспортный стол для снятия владельца квартиры с регистрации, для чего необходимо предъявить паспорт и свидетельство о смерти и как результат, получить справку формы 9, в которой прописана дата снятия с регистрационного учета.

Собирается пакет документов для первого предъявления в нотариальную контору:

- паспорт;
- свидетельство о смерти и его копия наследодателя;
- при наличии такового – завещание;
- форма №9;

- документ подтверждающий факт родственных связей с усопшим.

[Образец формы 9 можно скачать здесь.](#)

Обратившись в нотариальную контору, наследники в присутствии нотариуса оформляют письменное заявление, в котором озвучивают свое желание на вступление в наследство. Нотариус выдает обратившимся перечень документов, требующихся для оформления права на вступления в наследство.

Эти бумаги необходимо представить в нотариат в течение шести месяцев со дня, когда владелец жилой площади ушел из жизни.

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

Для оформления причитающейся доли в приватизированном жилье требуются следующие бумаги:

- договор о приватизации;
- государственное свидетельство о праве собственности на жилплощадь;
- кадастровый паспорт;
- выписка из ЕГРН.

Двумя крайними пунктами перечня с осени 2015 года занимаются нотариусы. С этого времени они получили полномочия на запрос этих документов в электронном виде.

По истечении полугодового срока нотариусом выдается свидетельство о праве на наследство. Этот документ выписывается только на бланке строгой отчетности, и без него в Росреестре не зарегистрируют собственность, которая досталась по наследству.

Обращение в суд

Обратившись в судебные инстанции, можно решить вопрос с перераспределением величины причитающейся в наследстве доли, восстановить пропущенный срок вступления в наследство,

отстоять право на обязательную долю в квартире, а так же многие другие вопросы, которые невозможно решить иным путем.

Судебные тяжбы по этому вопросу достаточно продолжительны и напряженны. Зачастую подача одного искового заявления вызывает лавинообразную подачу исков от других лиц, имеющих право на наследование.

Если соискатель наследственного имущества своевременно не обратился к нотариусу, то процесс его вступления в права на наследство сильно осложняется. Возможно, этот гражданин полностью лишится права на наследство, если документально не подтвердит уважительность причин, из-за которых стал возможен пропуск срока.

Если все же по каким-либо причинам срок давности пропущен, можно предпринять следующие действия:

- выйти на связь с другими наследниками, которые оформили документы своевременно, чтобы попытаться полюбовно договориться с ними о разделе полученных долей в недвижимости. Если договоренность достигнута, согласия всех наследников оформляются в письменном виде и с необходимыми для вступления в наследство бумагами представляются нотариусу. В этом случае нет необходимости в судебных тяжбах;
- провести осмотр причитающейся доли на предмет ее сохранности и целостности. В случае, если имеются какие-либо отклонения, возникшие из-за деятельности других наследников, имеет смысл обратиться в суд для взыскания компенсации.

Для того, чтобы восстановить пропущенный срок давности в суде, наследнику предстоит документально доказать, во-первых, свое право на наследование доли жилой площади, во-вторых, уважительность причин пропуска срока.

[Скачать образец заявления в суд о восстановлении срока принятия наследства можно здесь.](#)

В любом случае, не стоит затягивать с оформлением необходимых документов. Ведь, не успеет человек обернуться, а срок, отпущенный законом, уже подходит к концу.

Поэтому, каким бы сильным не было чувство утраты, необходимо найти в себе силы. собраться и уделить некоторое время на оформление наследства. Одним из вариантов выхода из создавшейся ситуации является обращение в организации, оказывающие соответствующие услуги.

Раздел совместной собственности на доли

Очень часто в разделенной между наследниками квартире родственники, получившие ее в наследство, совместно друг с другом проживать по ряду причин не могут. Бывает, что один из наследников планирует как-то распорядиться своей частью жилья, в этом случае производится деление квартиры с точным прописыванием доли каждого собственника.

Это юридическое действие производится при помощи нотариуса, в присутствии которого заключается письменное соглашение между собственниками на раздел унаследованной недвижимости. Данный документ раскрывает размеры доли каждого совладельца.

Доли в наследуемой жилплощади не обязательно должны быть равными. Все зависит от взаимной договоренности наследников. При отсутствии согласия между наследниками по размерам долей доставшейся по наследству квартиры, расставить все точки над «и» сможет решение суда, который, как правило, делит квадратные метры на всех поровну.

Но и здесь возникают проблемы с разделом. Это связано с тем, что, например, однокомнатную квартиру делить нельзя, а отделение трех долей в двушке невозможно.

Выход из подобной ситуации следующий:

- выставление своей части на продажу с предоставлением преимущественного права приобретения другим совладельцам унаследованных квадратных метров;
- преподнесение своей доли в дар другому совладельцу;
- перепродажа своей доли совладельцу или денежная компенсация за нее;
- полная продажа жилплощади с последующим разделом полученных денежных средств.

Как продать долю в квартире по наследству

Если квартира имеет нескольких владельцев, провести с ней какие-либо действия, не заручившись поддержкой остальных совладельцев – невозможно. При продаже только лишь своей доли в квартире, так же возникает ряд проблем, основной из которых является тот факт, что размер доли – величина достаточно условная.

И если при пересчете на деньги с долями разобраться легко, то реальные границы своего имущества, так сказать на местности, определить довольно проблематично. Любой человек, приобретая объект недвижимости, желает знать границы, на которые распространяется его право собственности. Здесь же получить четкие границы нельзя.

В настоящее время наработан и успешно применяется следующий алгоритм продажи унаследованной жилплощади:

- через нотариуса, представив ему необходимые бумаги, производится оформление права на наследство, итогом которого является получение соответствующего Свидетельства;
- обратившись в ЕГРП с необходимым пакетом документов, подтверждающих факт вступления в наследство, регистрируется право собственности на причитающуюся в наследстве долю;

- с помощью судебных инстанций или на основании полюбовно достигнутой договоренности с другими совладельцами, выделяется причитающаяся доля в передающейся по наследству недвижимости. При полюбовном решении вопроса, необходимо оформить нотариально заверенное соглашение. В случае отказа хотя бы одного из совладельцев, подается исковое заявление в суд, где ответчиком будет являться отказавшийся от выделения доли наследник. Натуральному выделению доли должна предшествовать техническая экспертиза квартиры;
- предложение продажи своей доли наследникам, имеющим право первоочередного выкупа жилья. К ним относятся лица, прожившие на этой жилплощади свыше года. Более того, гражданин, не имеющий доли в квартире, но проживший в ней более трех лет, имеет преимущественное право на выкуп. Отступление от этих правил дает возможность оспаривания сделки купли продажи жилья. Продаже доли предшествует письменное уведомление об этом всех совладельцев недвижимости.

Выполнив все пункты вышеуказанного алгоритма, можно начинать поиск покупателя. Удобнее всего обратиться в организации, оказывающие подобные услуги за определенный процент от сделки. Однако, это поможет сэкономить время и позволит избежать мошенничества.