

Как оформить квартиру по завещанию по законам РФ?



Объекты недвижимости, в частности квартиры, являются, как правило, самыми желанными объектами из наследственной массы. Это и понятно, стоимость жилья сейчас такова, что единственной возможностью обзавестись собственной квартирой для некоторых людей является получение ее по наследству от усопших родственников.

Хотя унаследовать можно не обязано от человека, с которым есть кровное родство. Если производится наследование по закону, то очередность получения наследственного имущества на самом деле определяется близостью родственных связей или отношений свойства (супружество).

В том же случае, если наследство передается на основании завещания, то в нем могут быть прописаны абсолютно любые получатели наследства, независимо от родства.

Конечно, на практике в подавляющем большинстве случаев наследниками в завещании назначаются именно родственниками, однако закон не запрещает распорядиться имуществом и в отношении иных лиц.

Официальная процедура принятия наследства производится через нотариуса по месту его открытия (последнему месту жительства наследодателя).

Нотариусу подается заявление о принятии наследства, открывается наследственное дело, подтверждаются права покойного на принадлежащее ему имущество, после чего наследнику выдается свидетельство, подтверждающее их права на получаемое по наследству имущество.

Если в числе унаследованного были и недвижимые вещи, то с помощью свидетельства право собственности на них можно будет перерегистрировать в органах Росреестра.

Оформление наследства на квартиру по завещанию

Завещание – это единственно возможный документ, по которому можно произвести распоряжение имуществом на случай своей смерти.

Многие граждане в связи с незнанием закона оформляют дарственные с отлагательным условием, коим является смерть дарителя. Такие договоры дарения признаются ничтожными и не влекут возникновения никаких прав.

Если гражданин желает оформить дарственную на квартиру, то данный договор должен быть зарегистрирован в органах Росреестра еще при его жизни. В том же случае, если необходимо предусмотреть переход права на недвижимость к конкретному лицу после смерти, тогда безальтернативно должно быть составлено завещание.

Согласно главе 62 Гражданского кодекса РФ (далее – «ГК РФ»), завещание может быть двух видов:

- Открытое, когда его условия известны нотариусу и могут быть известны другим лицам;
- Закрытое, когда содержание завещания знает лишь сам его составитель.

В любом случае, составить завещание необходимо с привлечением нотариуса. В первом случае, нотариус удостоверяет документ, отдавая один его экземпляр завещателю, а второй оставляя в конторе в качестве контрольного.

Во втором случае, наследодатель передает нотариусу закрытый конверт с волеизъявлением, который запечатывается и

опечатывается еще в одном конверте.

Важно! В закрытом конверте может вообще не содержаться никакого посмертного распоряжения. Там может лежать и просто пустой лист бумаги.

Без нотариуса можно распорядиться только денежными средствами, находящимся в банке, составив в присутствии работников кредитной организации завещательное распоряжение по правилам ст. 1128 ГК РФ, а также совершить завещание в чрезвычайных обстоятельствах, которые могут угрожать скорой гибелью – такое завещание составляется по правилам ст. 1129 ГК РФ в письменной форме и в присутствии свидетелей.

Кроме того, согласно ст. 1127 ГК РФ некоторые письменные завещания приравняются к нотариально оформленным, если они были удостоверены:

- Главными врачами или руководителями медицинских организаций относительно завещаний, которые составили граждане, пребывающие на излечении (в т. ч. руководителями домов престарелых);
- Капитанами судов дальнего плавания в отношении завещаний, составленных экипажем;
- Начальниками экспедиций в отношении составленных завещаний членов данной экспедиции;
- Командирами воинских пунктов или частей в местностях, где отсутствуют нотариусы, относительно посмертных распоряжений военнослужащих;
- Руководителями мест лишения свободы относительно завещаний лиц, отбывающих наказание.

Во всех остальных случаях составление завещания без нотариального удостоверения влечет его недействительность и неприменение условий.

Составить завещание гражданин имеет право у любого нотариуса – удостоверенный документ вносится в единую нотариальную базу данных. Соответственно, вне зависимости от того, какой

нотариус будет производить рассмотрение наследственного дела, информация о завещании ему будет известна.

Единственное, нотариус может не знать о завещаниях, которые были составлены по правилам статей 1127 и 1129 ГК РФ. О наличии таких завещаний должны сообщать сами наследники.

Процедура получения наследства

Наследники, которые знают о смерти гражданина и претендуют на получение его наследства, должны обратиться в нотариальную контору по месту его последнего жительства с заявлением о готовности принять наследство.

Помимо заявления нужно будет приложить:

- собственные документы об удостоверении личности;
- свидетельство о смерти наследодателя;
- документ о подтверждении родства или свойства с покойным.

Если нотариус располагает информацией о завещании, то он сообщает об этом наследникам. Возможно, что они напрасно надеются на получение имущества, потому что не указаны в завещании.

Нотариус информирует об открытии наследства известных ему наследников, которые должны также обратиться к нему с заявлением о принятии наследства или об отказе от него.

Обратившимся наследникам нотариус говорит о необходимых документах, которые им необходимо предоставить для производства по наследственному делу;

Одновременно с заявлением все документы можно не подавать, а сделать это позже, после обсуждения вопроса с нотариусом.

Если в распоряжении родственников всех требуемых документов нет, либо они были утеряны, то нотариус имеет право самостоятельно через систему электронного взаимодействия

получить необходимые документы от государственных органов, в чьем распоряжении они находятся (например, выписки из ЕГРН от Росреестра).

По итогам изучения предоставленных документов, нотариус рассчитывает причитающиеся доли наследников и выдаст им соответствующее свидетельство.

Важно! Если доли в завещании не определены, а указаны только лица, которые должны получить наследство, то считается, что такие доли равны.

На основании полученного свидетельства наследники получают возможность произвести перерегистрацию права собственности на недвижимость и транспорт, оформив их на себя.

Нужно помнить, что по правилам ст. 1154 ГК РФ все действия по принятию наследства нужно успеть произвести в течение шестимесячного срока со дня кончины наследодателя.

В настоящее время налог на унаследованное имущество больше не взимается – он отменен. Однако определенные расходы на получаемое имущество все равно придется произвести.

За выдачу подтверждающего документа о праве на получаемое наследство (свидетельство установленного образца) нотариусу нужно будет уплатить госпошлину, в том случае, если нотариус государственный, либо тариф, если нотариус частной практики.

Отличие только в названии платежа – его сумма от формы собственности конторы не зависит никак.

Согласно п. 22 ст. 333.24 Налогового кодекса РФ (далее – «НК РФ»), стоимость такой пошлины составляет:

- 0,3 % от стоимости наследства, при получении имущества родителями, супругами, детьми, а также сестрами и братьями (максимальная сумма уплаты не может превышать 100 000 рублей);
- 0,6 % стоимости наследства, когда наследуют иные лица

(максимум – 1 000 000 рублей).

Величина оплаты будет зависеть от двух обстоятельств:

- степени родства с ныне покойным гражданином;
- стоимости имущества, что составляет наследственную массу.

Согласно нормам ст. 333.25 НК РФ, расчет стоимости имущества, может производиться исходя из его инвентаризационной, рыночной или кадастровой или стоимости.

Наследники сами вольны выбирать способ расчета, нотариус указывать им на это обстоятельство не имеет права.

В ст. 333.38 НК РФ перечислены случаи, когда госпошлина может уплачиваться в неполном размере, и даже когда она вообще может не уплачиваться.

Ст. 1157 ГК РФ устанавливает, что наследники имеют право отказаться от получения наследства как при наследовании по закону, так и по завещанию.

Причины для осуществления подобного действия могут быть различными. Необходимо помнить, что по наследству переходят не только имущественные права, но и обязанности.

Нельзя отказаться от долгов (так бы делали все, в связи с чем кредиторы никогда бы не получали возмещения), а взять только имущество. Если отказываться, то отказываться от всего и сразу. Произвести отказ можно в той же нотариальной конторе, в которой и принятие наследства.

Письменный отказ можно написать как в пользу другого человека, так и просто отказаться без указания адресата получателя прав после подобного отказа. Однако отказываться можно только в пользу определенных лиц, а не кому заблагорассудится.

Отказаться допускается только в пользу граждан, которые являются другими наследниками по завещанию, или в пользу лиц,

которые определены в наследственных очередях в ГК РФ (в пользу любого из них, независимо от номера очереди).

Лицо, в пользу которого произведен отказ, будет призвано к получению наследства наравне с остальными его получателями.

Если же наследник отказывается без указания адресатов, в пользу кого он это делает, данное действие увеличивает долю остальных наследников из завещания.

Важно! Забрать отказ обратно не допускается. Это безвозвратное действие.

Если в завещании не были указаны лица, которые по правилам ст. 1149 ГК РФ обладают правом на обязательную долю, они все равно получают часть наследственного имущества в размере половины той доли, которую бы они имели при наследовании в рамках очередей ГК РФ.

Право обязательной доли является единственным «обременением» права на свободу завещательной воли.