

Как оформить наследство на дом и землю по закону?



Оставшаяся после кончины владельца собственность и имущество, после прохождения процедуры вступления в наследство, должны перейти его наследникам. Оформление подобного права насыщено целым спектром особенностей.

Как оформляется наследственное имущество, расположенное в селе?

Наследники, оформляющие наследуемую собственность в селе, сталкиваются с целым рядом трудностей, основными из которых является удаленность нотариальной конторы и других, необходимых для оформления документов, организаций.

Для облегчения процедуры оформления, можно оформить соответствующую доверенность, в которой доверителем будет прописан весь комплекс необходимых действий, которые необходимо выполнить доверенному лицу. Лучше доверить это дело квалифицированному юристу. Это позволит значительно сэкономить время и денежные средства.

Необходимые документы

Чтобы приступить к процедуре вступления в наследство, необходимо явиться к нотариусу, расположенному по месту регистрации наследодателя. Лицу, стремящемуся вступить в права наследования собственности необходимо составить заявление в адрес нотариуса на вступление в права наследования участка земли и иной собственности и имущества, принадлежащего умершему гражданину. Нотариус после принятия заявления открывает наследственное дело.

Успеть прийти к нотариусу и написать заявление, чтобы завести дело нужно за шесть месяцев с момента смерти, определяемого датой, поставленной в свидетельстве о смерти.

Срок долгий определен законом умышленно, чтобы все возможные претенденты на наследство могли узнать о смерти родственника или наследодателя, принять меры по приезду к нотариусу для составления заявления, если есть желание принять наследство.

Если по окончании срока вступления в наследственное право появляются новые желающие получить собственность от наследодателя, то нотариус запросит объяснение причин неявки в установленный срок. По истечении срока вступления в наследство любому наследнику нотариус вправе отказать в принятии заявления.

Если у предполагаемого наследника присутствовали объективные причины неявки в срок, установленный государством, то будущий наследник имеет полное право подать в суд заявление на восстановление срока вступления в имущественное наследство.

В суде необходимо будет мотивировать отсутствие возможности и доказать физическую неспособность явиться в установленный срок для подачи заявления нотариусу на вступление в права наследника.

В качестве причин, которые суд рассматривает как уважительные, можно применять факт тяжелого заболевания, пребывание в командировке без возможности приехать к нотариусу для оформления права вступления в наследство, отсутствие информации у потенциального наследника о скоростижной смерти родственника или составителя завещания.

Нужно учесть, что при написании заявления предполагаемый наследник обязан подтвердить право на претензии к имуществу владельца собственности, подлежащей наследованию.

Чтобы факт предъявления прав на наследование собственности подтвердился быстро и надежно, необходимо располагать вот

такими документами:

- Заключение о смерти гражданина, решение суда, признающее факт смерти и определяющее дату смерти человека;
- Любые доступные документы, которые могут точно указать на родственные отношения с умершим, подтвердить состояние иждивения под ответственностью наследодателя. Судью нужно будет убедить в том, что родственные отношения имеют место в конкретном случае, для этого применяются данные от свидетелей, информация из записей или дневников погибшего гражданина, в трудных случаях суд назначает проведение теста на ДНК-составляющую претендента на наследие;
- Паспорт претендента на наследство;
- Если есть завещание, то предоставить оригинал, а не ксерокопию;
- Справки из органов миграционной службы о месте регистрации умершего гражданина.

В случае наличия завещания, в первую очередь, наследство распределяется по всем, кто упомянут в завещании, составленном по доброй воле наследодателя, особенно это важно при вступлении в наследство, которое касается недвижимого имущества, земельных участков, дома, сада, земельных наделов.

Важно знать, что любой собственник вправе передать всю недвижимую собственность и движимое имущество любому гражданину, указав исключительное наследование именно на такого человека в завещании. В таком случае гражданину, на кого оформлено такое завещание, после смерти владельца завещанного имущества перейдет все, минуя права и желания законных наследников.

Указанные документы необходимы любому наследнику, чтобы вступить в права на все виды наследуемой собственности.

В случае наследования конкретного земельного участка с расположенным в его пределах домом, необходимы дополнительные

бумаги:

- Выписка из архива с указанием номера постановления о выделении земельного надела в собственность, как вариант, в пожизненное неограниченное владение. В случае, когда необходимо оформить участок под СНТ, дополнительно потребуются составить выписку из архива, приложить ее к запрашиваемому в архиве постановлению. Занимается этим вопросом комитет по земельным отношениям;
- Договор о передачи прав на землю с участком, варианты таких документов: договор купли или продажи недвижимого объекта, договор дарения, необходимо представить свидетельство о праве наследства, если земля не выделена в собственность. Данные бумаги требуются в отделениях БТИ для составления и выписывания кадастрового паспорта на землю;
- После этого необходимо в Росреестре заказать документ, оформленный без учета межевания границ сопредельных участков, который называется кадастровым паспортом в форме В.1;
- Очень важно взять выписку из ФНС, подтверждающую факт отсутствия задолженностей по выплате налога на землю, закрепленного за данным участком;
- Выписка из ЕГРП.

Сильно упрощается вступление в право наследования на землю, если документы, касающиеся участка или земельного надела с домом на этом участке, уже готовы наследодателем и находятся в свободном доступе.

Однако, чаще всего бывает, что владелец участка земли не задумывается и оттягивает оформление всей документации, иногда логика бывает проста – кто унаследует, пусть разбирается, но фактически такое положение дел заставит наследника проходить все инстанции и оформлять всю документацию.

Не владельцу собственности многие сотрудники государственных

органов просто откажут в выдаче данных и подтверждения материала, не говоря уже о переоформлении документов. Чтобы было проще работать с бумагами, необходимо предварительно у нотариуса взять документ, подтверждающий, что гражданин является участником наследственного дела и ему эти документы нужны для полноценного вступления в права собственника.

Но сложности на этом не заканчиваются, если необходимо оформлять вступление в наследство не только на землю, но и на дом, то потребуются еще документы, такие как:

- У председателя СНТ запрашивается справка, в которой записывается подтверждение факта принадлежности объекта недвижимости наследодателю;
- Пояснение к архитектурному проекту, разъяснения особенностей постройки, справка из БТИ с технической информацией, кадастровый паспорт.

Еще неотъемлемой составляющей является оплата государственной пошлины, которая не определена количественно законом и размер ее определяется нотариусом на его усмотрение, исходя из кадастровой стоимости земельного участка с расположенным на нем домом, но обязательно предлагает альтернативный вариант расчета пошлины, основываясь на стоимости оценочной комиссии на момент смерти наследодателя.

Снова появляются дополнительные документы, без которых тоже никак не обойтись: выписка из земельного кадастра о кадастровой стоимости участка или акт оценки независимым экспертом земельного участка с домом. Что выгоднее и на основании чего оформлять государственную пошлину, нужно выбирать уже наследнику, а не нотариусу.

Пошлина имеет формулу расчета суммы пошлины, формируется для наследников первой и второй линии наследования из расчета 0,3% от стоимости выбранного типа, которая описана выше по тексту, но не более ста тысяч рублей. Для наследников с третьей по седьмую категории предусматривается другая формула, где

взимается 0,6% от стоимости, как и в первом случае, но предельная стоимость может подниматься до одного миллиона рублей, но не превышать эту сумму.

Исключением являются инвалиды первой и второй группы, если они претендуют на наследство, то платят ровно половину государственной пошлины.

Для инвалидов необходимо предоставить еще заключение врача по состоянию здоровья, поставленный диагноз, свидетельство о рождении, выписка из домовой книги о составе семьи и количестве проживающих на жилплощади совместно с инвалидом.

Выше перечислены все базовые документы, которые требуются в различных ситуациях, но, как правило, всегда нужны в полном объеме, поэтому их необходимо подготовить заранее.

Дополнительные сложности по предоставляемым документам возникают в особых случаях, когда требуются оригинальные нестандартные документы.

К таким принято относить следующие, если наследники решили получить в собственность пай на землю:

- Нужны будут данные о том, что указанный пай не является составной частью уставного капитала СХП;
- Доказательство в виде справки о том, что гражданин, оставляющий земельный пай в наследство, являлся общедолевым участником собственности;
- Очень важно иметь в наличии выписку о том, что земля, в составе которой располагается пай, приватизирована на имя владельца пая, который умер и передал пай в наследство;
- В случае если речь идет о крупных земельных наделах, то необходимы документы, подтверждающие регистрацию коллективного хозяйства.

По сути, осложнения касаются наследников только тогда, когда у владельца земли вся документация была оформлена неправильно,

не оформлена вообще, оформлена с грубыми нарушениями.

Важный факт состоит в том, что участок в составе пая земли, который не принадлежит наследодателю, но которым тот пользовался по договоренности с владельцем, не подлежит передачи по наследству, а будет отчужден в пользу законного владельца такого участка.

Единственным вариантом получить в наследство такой участок, найти документы, подтверждающие, что умерший гражданин успел до своей кончины успеть начать процесс приватизации в собственность земельного пая, включая тот участок, на который не имеется свидетельства собственности.

Кроме этого, обязательно нужно будет отстоять в суде право на претензии к таким участкам, убедив суд, что приватизация была инициирована законно, нужно найти документы, подтверждающие факт передачи земельных участков в бессрочное или безвозмездное пользование наследодателю, на основании чего он и начал процедуру приватизации земли.

Нотариус в таком случае обязательно затребует постановление того государственного органа или организации, от которой наследодатель получил в распоряжение или пожизненное пользование землю либо договор бессрочной аренды на конкретные участки.

Если же ситуация осложняется тем, что наследники получают в полное распоряжение и пользование дом по закону или завещанию, а земля, на которой этот дом расположен, не является объектом наследования, то необходимо требовать у государственных органов через суд предоставление наследникам права выкупить землю под домом и прилегающую к нему территорию по заниженной цене.

В случае с земельным участком и домом проще и эффективнее применить второй способ вступления в права наследника, необходимо фактически принять наследство и приступить к обработке земли, обустройству дома. Необходимо в кратчайшие

сроки начать платить налог за землю, на которой построен унаследованный дом.

Если в суде поднимется вопрос о том, что земля не была передана в наследство по документам, наследнику необходимо будет представить квитанции оплаты налога. Предоставить данные об обработке земли и ведении хозяйства, факты осваивания территории.

Если завещания нет, наследники вступают в права на общих основаниях, которые прописаны в действующем законодательстве.

Конечно, в первую очередь на завещанное имущество претендуют самые близкие родственники:

Вся остальная родня имеет лишь последующую очередь наследования.

У нотариуса по месту жительства наследника открывается наследственное дело. Для этого, в нотариальную контору необходимо прибыть всем родственникам, претендующим на получение части наследства, чтобы подать соответствующее заявление.

К нему требуется приложить следующие документы:

- паспорт лица, претендующего на наследство;
- свидетельство о смерти наследодателя;
- нотариально заверенное завещание;
- выписка из ЕГРП на дом и на участок земли;
- документ, подтверждающий адрес, где наследодатель проживал последнее перед кончиной время;
- лист снятия с регистрационного учета наследодателя.

Закон дает нотариусу 6 месяцев на сбор заявлений. По истечении этого срока ему необходимо принять решение на распределения всего наследственного имущества.

В случае не согласия с принятым нотариусом решением, закон дает право на обращение родственников в судебные инстанции с

целью оспаривания долей причитающегося наследства.

Дом и земельный участок должны регистрироваться отдельно, так как строение, в отличие от земли, является жилым объектом недвижимости. Следовательно, каждый из этих объектов имеет свои кадастровые номера.

Имея на руках заверенное и зарегистрированное завещание можно не опасаться проблем, связанных с оформлением земельного участка и дома. Обычно, суд оставляет в этих случаях недвижимость у наследников, прописанных в завещании, ведь грамотно, с помощью юристов, составленное завещание не дает возможности оспорить его в суде.

Если же завещание составлено самостоятельно, от руки, на что наследодатель имеет полное право, и отправлено почтой нотариусу, нельзя быть уверенным в отсутствии юридических ошибок и погрешностей в этом документе.

В независимости от наличия завещания, наследникам, перед началом оформления наследованного имущества, необходимо выдержать шестимесячную паузу. В этот период остальные потенциальные наследники могут подать иск в суд на оспаривание завещания.

Что касается вступления в наследство по завещанию, прежде всего необходимо проверить сам документ с завещанием на предмет правильности составления. Затем нужно уточнить у нотариуса по реестру, было оно изменено или нет в присутствии нотариуса, соответствует ли тому варианту, который официально хранится у нотариуса.

Сложность может заключаться в том, что нотариус, который ведет наследственное дело, чаще всего не является тем специалистом, который проводил регистрацию завещания, а проверить подлинность и правомерность может только тот нотариус, который занимался внесением данного завещания в реестр после заверения подписью.

Для получения документа о вступлении в наследство происходят следующие поэтапные мероприятия. Приход первый раз к нотариусу, чтобы оформить в полугодовой срок заявление на желание вступить в наследство на дом, кроме этого, предполагаемый наследник вправе получить квалифицированную консультацию от нотариуса о том, что, вообще, предстоит наследнику оформить, сделать, проверить и какие учреждения посетить, что для этого нужно подготовить;

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

Далее, наследник уже занимается подготовкой документов, которые обязан прикрепить к заявлению на вступление в право наследства по отношению к дому.

Документы нужно приготовить согласно следующему перечню:

- Документ, удостоверяющий личность гражданина;
- Документ, который подтверждает смерть наследодателя, в нем обязательно должна стоять дата смерти человека;
- Проверенное нотариусом, который заверял своей подписью завещание, на предмет отсутствия изменений в документе;
- Справка из миграционной службы или управляющей компании о том, где жил последнее время наследодатель, снимался ли с регистрационного учета, если да, то когда;
- Документ, который подтверждает право собственности на дом умершего гражданина;
- Кадастровый паспорт земельного участка и документация на дом;
- Акт проведения кадастровой оценки стоимости земельного участка и дома на момент смерти владельца данной недвижимости.

Нужно отметить, что в зависимости от различных ситуаций, не зависящих от наследника, могут понадобиться дополнительные документы, особые бумаги и иные незапланированные данные. Это нормально, важно знать, что не нужно подавать все документы сразу, можно доносить их по мере необходимости, главное,

начать оформление с того, что уже есть в наличии. На все мероприятия дается полгода.

Статья 1155 Гражданского кодекса Российской Федерации позволяет соискателю права на наследство, при наличии веских уважительных причин, не позволивших ему своевременно обратиться в нотариальную контору для заявления своего права на наследство, обратиться в судебный орган.

В данном случае уважительными причинами являются:

- отсутствие информации о кончине наследодателя;
- отсутствие информации о наличии наследуемого имущества от умершего;
- невозможность обращения к нотариусу из-за болезни;
- нахождение наследника в заключении;
- невозможность обратиться к нотариусу вследствие обстоятельств действия непреодолимой силы.

Отсутствие информации о кончине наследодателя случается обычно при проживании в другом регионе или в случае дальнего родства.

Если наследник аргументирует пропуск установленного срока болезнью, ему необходимо представить соответствующие медицинские документы. Если он ссылается на обстоятельства действия непреодолимой силы, нежно предъявить все доказывающее это документы, в том числе, показания свидетелей.

Допускается включение в список наследников без решения суда соискателя, который вовремя не обратился к нотариусу, при общем согласии остальных наследников, получивших уже документы о праве наследования. В этом случае нотариусу необходимо пересчитать величину наследуемых каждым долей и выдать наследникам новые свидетельства о праве наследования.

Как оформить наследство после

смерти одного из супругов?

Несмотря на всю тяжесть утраты, необходимо, прежде всего, обратиться к нотариусу по месту, где был зарегистрирован супруг.

В случае, если оформление документов происходит по завещанию, нужно идти к нотариусу, занимавшемуся его оформлением.

Перечень необходимых документов

Оформляя землю, полученную по наследству нотариусу необходимо представить следующие документы:

- выписку из кадастровой палаты (бланк В1);
- правоустанавливающие документы на землю;
- документ, подтверждающий право собственности на земельный участок (получают в центральном архиве);
- выписку из реестра, подтверждающую отсутствие арестов и запрещений на землю;
- Кадастровый номер территории, план участка.

[Здесь](#) можно скачать образец заявления о принятии наследства.

Чтобы открыть наследственное дело необходимо дополнительно приложить следующие документы:

- свидетельство о смерти супруга;
- документ с места последней регистрации усопшего, который определит место открытия наследства;
- документ, указывающий стоимость наследуемого имущества и собственности (необходим, чтобы рассчитать величину государственной пошлины);
- квитанция об оплате госпошлины;
- паспорт получателя имущества и собственности;
- завещание или подтверждающий родственные связи документ, в случае, если завещания нет.

Как вступить в наследство, если отсутствуют документы на имущество?

Если отсутствуют документы, подтверждающие право владения земельным участком и домом, это не значит, что нельзя владеть этим имуществом.

Если лицо, оставившее наследство, своевременно не оформило необходимые документы на право собственности, суд будет рассматривать основания, на которых наследодатель владел и распоряжался этой недвижимостью.

Для оформления подобного наследства лучше задействовать опытного юриста, который поможет собрать необходимые для оформления права собственности на недвижимость бумаги.

Все время, необходимое для оформления, наследники имеют право жить в этом доме. Юридически это будет являться фактическим вступлением в наследство.