

Как оформить наследство на квартиру без завещания?



Наиболее распространенным наследственным имуществом на сегодняшний день является квартира или жилой дом. Разумеется, оформить иное имущество в наследство обычно не составляет труда, а вот в случаях, связанных с квартирой, появляется много подводных камней.

Это еще осложняется тем, что россияне еще не привыкли к такому инструменту, как завещание. Такой документ заметно упрощает процедуру наследования, но случаев использования его очень мало. Поэтому наследование, по большей части, осуществляется самым сложным путем, закрепленным в законодательстве.

Оформление наследства на квартиру без завещания

Основной нормативный акт, определяющий порядок наследования – это Гражданский кодекс.

Он также определяет, каким образом осуществляется наследование по тому или иному способу.

Согласно нормам этого нормативного акта, в наследственных делах, где преемство осуществляется в отсутствие завещательного документа, выделяются следующие стадии:

- **Стадия открытия наследственного дела.** На данной стадии преемникам требуется обратиться в контору нотариуса и заявить о своих правах. Это можно сделать в любой момент в течение полугода после смерти собственника квартиры;
- **Сбор документов.** Обычно, когда в наследстве нет квартиры или же она оформляется по завещанию, то на сбор

документов не уходит много времени. Но если квартира все же имеется, то необходимо собрать все документы на нее, предъявить доказательства своего правомочия и т.д. данная стадия может занять несколько лет. На практике известны случаи, когда люди годами жали в квартире, так и не оформленной в наследство;

- **Стадия выдачи свидетельства.** По итогам рассмотрения обращения преемника и изучения предъявленной документации нотариус принимает решение о признании того или иного лица законным владельцем соответствующей квартиры. Если преемников несколько, то квартира делится на равные части между ними. О праве каждого из них выдается свидетельство, который и будет в качестве правоустанавливающего документа при дальнейшем распоряжении квартирой преемниками.

На этом принято считать, что процедура наследования оканчивается. Однако, в случае с квартирой это не так. Последним штрихом является постановка своего права на учет в Росреестре.

Внутренний регламент данной процедуры устанавливает, что лица, приобретшие недвижимость, должны поставить на учет свои права в отношении такой недвижимости в течение 10 дней с момента возникновения прав.

Однако данное правило считается скорее рекомендательным, нежели обязательным. На практика данный орган осуществлял учет в любое время после возникновения прав, если только до этого не возникали споры. Так что поставить на учет как можно быстрее принесет пользу по большей части самому правообладателю.

Круг лиц, которые правомочны выступать преемниками наследственной квартиры в отсутствие завещательного документа, прямо определен в законодательстве. Закон не допускает никаких разночтений и дополнений к данному перечню.

При этом действует правило очереди, согласно которой действует 7 очередей, где наличие хотя бы одного преемника автоматически лишает всех остальных их права преемства.

В свою очередь, права преемства лиц последующей очереди наступает тогда, когда нет лиц предыдущей очереди или они есть, но приступили к оформлению прав или отказались от них.

Другим основным моментом наследования по закону является то, что законодательством установлено правило наследственной трансмиссии. Данное правило означает, если умирает преемник предыдущей очереди, то права по его наследству переходят не к следующей очереди.

Они переходят к его непосредственным преемникам. Но действует данное правило лишь при условии, что такой преемник умер после собственника квартиры, но, так и не успев оформить свои права.

Очередей, как уже было сказано, семь. Так что всех перечислить просто невозможно. Поэтому назовем правило, согласно которой определяется каждая очередь.

Приоритет отдается лицам, являющимся родственниками умершего по первой степени по восходящей и нисходящей линии, а также супруг. Далее идут родственники первой степени по боковой линии.

Таким же образом определяется очередность остальных родственников: сначала родственники определенной степени прямой линии, потом родственники той же степени боковой линии. Однако преемниками могут быть лишь родственники до второй степени родства.

Но вместе с тем закон выделяет определенный круг лиц, в преемстве которых не играет роли родственные связи. Это 8 категория преемников, которых также называют обязательными наследниками, не являющимися родственниками.

Это любое лицо, являвшееся иждивенцем собственника квартиры и

проживавшее в данной квартире в течение года до гибели собственника.

Обязательность преемства означает, что определенный круг лиц получает наследство в любом случае, вне зависимости от действия самого умершего собственника или иных преемников. Так, к примеру, их доля не может быть меньше половины причитающейся им доли. Если ребенок, не достигший совершеннолетия, является единственным преемником, то даже при завещании ему достается половина всего имущества его умершего родителя.

Если же завещанием оставляется кому-то лишь часть имущества, которая не больше половины имущества умершего родителя, то ребенку достается оставшаяся часть. Если же завещанная часть больше, то доля приводится в соответствие с указанным правилом нотариусом или через суд.

Когда нет завещания, главным правилом распределения имущества умершего лица, в том числе и его квартиры, является равный раздел. Каждый из наследников законной очереди преемства получает долю в квартире равную долям остальных. Если преемник единственный, то он получает всю квартиру.

Если один из преемников отказывается либо не принимает свою долю в отведенный для этого законом срок, то его часть распределяется между другими преемниками в равной степени. Ни один преемник, еще полностью не оформивший права на свою долю, не может выразить отказ в пользу другого преемника.

Выдел доли

Когда наследуется квартиры, то доля каждого из преемника имеет чисто формальное выражение. Как правило, нормы эксплуатации жилищ в многоквартирных домах не позволяют выдела доли в квартире в натуральном выражении. Преемники могут лишь обратиться в суд или заключить между собой соглашение, где будет устанавливаться порядок пользования данным жильем.

Когда речь идет о частном жилище, доме на земле ИЖС либо дачном домике, то возможность натурального выражения полностью зависит от характеристик соответствующего жилища.

Как правило, в частных домах суд позволяет делать отдельные входы, ставить перегородки и фактически разделить дом на несколько отдельных и изолированных друг от друга жилищ.

Но стоит учитывать, что супруг всегда владеет половиной имущества в браке. Так что, если нет брачного соглашения, то в первую очередь нужно выделить долю супруга, а остальную часть делить между преемниками.

Когда оба супруга умирают одновременно, то имущество делится на два, и преемники по закону каждого супруга получают долю отдельно. Их общие дети получают часть в имуществе каждого из них.

Когда супруг одновременно является единственным преемником, то он будет единоличным собственником все совместного имущества супругов.

Если прописан

Прописка не дает права на квартиру, помимо того, что лицо будет правомочным там проживать. Факт наличия или отсутствия прописки наследника в квартире собственника влияет лишь на преимущество получения данной квартиры в свою долю в имуществе умершего собственника. Так что, когда распределяется имущество, прописанные преемники могут требовать направления их доли на квартиру.

В свою очередь те преемники, у которых нет прописки в квартире, смогут получить такую же равную долю в наследстве, но за счет другого имущества умершего лица. Так что принцип равенства долей в данном случае не нарушается.

Если помимо квартиры у умершего лица иного имущества не было, то факт наличия или отсутствия прописки никак не влияет на

характеристику долей. Она будет поделена между всеми в равной степени, в не зависимости от прописки.

Наследование доли

В случаях, когда прописанный преемник, то есть преемник, который имеет преимущество в наследовании квартиры, захочет полностью оформить квартиру на себя, то ему придется выплатить компенсацию другим преемникам. Пределы компенсации определяются стоимостью доли каждого преемника и их прав в части квартиры.

К примеру, если у умершего лица была квартиры, стоимостью 2 миллиона, машина стоимостью 500 тысяч, то прописанный наследник, чтобы получить квартиру, должен выплатить получившему машину преемнику 750 тысяч.

В противном случае, второй преемник получит и машину и право на соответствующую часть в квартиру. В данном случае на 40 %.

Хотя налог на наследственное имущество был отменен больше десяти лет назад, а вместо него введен сбор в пользу нотариуса, дешевле от этого процедура не стала.

Состав расходов преемников довольно велик. Вот основной перечень:

- Нотариус должен зафиксировать желание преемника принять имущество умершего лица. Для этого подается заявление. Стоимость оформления данного заявления у нотариуса составляет 300 рублей (больше или меньше в зависимости от ставки самого нотариуса);
- Сбор документов тоже сопровождается уплатой пошлин в государственные органы и плату за услуги частных лиц. Так, справка из БТИ стоит около 1000 рублей, а кадастровая выписка – 200 рублей. Когда необходима оценка, привлекается частный специалист, услуги которого могут стоить больше 3 тысяч рублей. Поэтому данная статья расходов зависит от подготовленности документов

на момент смерти человека;

- Пошлина. Налоговое законодательство устанавливает пошлину в пользу нотариуса, размер которой полностью зависит от стоимости квартиры. Так, если наследник представляет первую или вторую законную очередь, то он платит 0,3 %. Другие – 0,6 %. К примеру, если квартира стоит 2 миллиона, наследников двое, то каждый из них платит по три тысячи, если они первоочередные наследники или 6 тысяч, если они относятся к другой категории наследников.

Пожалуй, это основной перечень расходов на оформление наследства. Но имейте в виду, что помимо них может быть неопределяемое количество расходов на транспорт и корреспонденцию, прочую мелочь. Такие расходы также нужно учитывать в зависимости от ситуации.

Но есть особые преемники, которые свободны от основной части расходов – пошлины. Так, если преемники относятся к категории обязательных наследников либо проживали вместе с умершим лицом в наследуемой квартире, то они пошлину не платят. Также определенная налоговым законодательством категория лиц полностью либо в части освобождается от обязанности платить пошлину.

Не стоит забывать и последнем штрихе. После получения свидетельства и оплаты пошлины необходимо поставить свое право на квартиру на учет в регистрирующем органе. Данная услуга также стоит денег, и заплатить придется тысячу рублей.

Кроме того, каждый нотариус вправе сам устанавливать ставки за свои технические услуги, на подобии составления документов, заполнения и печати бланков и так далее. За ведение наследственного дела, в общем нотариус может потребовать плату.

Обычно эта ставка не превышает нескольких тысяч рублей. Но в столице нотариусы берут примерно 15-20 тысяч рублей за ведение

дела о наследстве.

Таким образом, оформление наследства довольно расходное занятие и не всегда по карману преемникам. Кроме того преемникам необходимо погасить долги умершего собственника квартиры. По этой причине иногда преемники просто отказываются от своих прав, чтобы не нести подобных расходов.