

Как оформить наследство на квартиру по завещанию?



Недвижимость часто является основным наследуемым имуществом после смерти собственника. Получить квартиру, принадлежавшую ранее наследодателю, можно на основании завещания или по закону.

Когда лица, имеющие право на получение обязательной доли в наследстве, не указаны в завещании, они должны обратиться к нотариусу и заявить о своем праве.

Процедура принятия наследства, которая включает в себя посещение нотариальной конторы и получение свидетельства о праве на наследство, должна осуществляться в строго ограниченные сроки.

В конечном итоге, после прохождения всех необходимых этапов для вступления в наследство, нужно пройти регистрацию перехода прав собственности на объект недвижимости.

Когда наследник станет законным собственником квартиры, у него появится возможность распоряжаться ею по своему усмотрению. Он сможет ее продать, подарить, обменять и т. д.

Как оформить наследство на квартиру, если есть завещание

В главе 62 Гражданского кодекса Российской Федерации говорится о нормах принятия наследства на основании завещания.

Стать наследниками по завещанию могут те лица, которые были указаны самим наследодателем в составленном им документе. Последнее волеизъявление собственника имущества должно быть оформлено письменно с последующим заверением у нотариуса.

Для оформления квартиры по завещанию нужно приготовить следующие бумаги:

- паспорт;
- заявление о принятии наследства;
- перечень объектов наследования;
- документы о праве собственности наследодателя на квартиру;
- бумаги, подтверждающие наличие родственных связей с завещателем;
- документ, подтверждающий смерть собственника имущества;
- прочие документы.

Пошаговая инструкция

Шаг 1

Узнать у нотариуса о наличии завещания, если сам наследодатель не сообщил об этом до своей смерти. Если документ составлялся, то один из двух экземпляров должен храниться в нотариальной конторе.

Шаг 2

Уточните актуальность документа. Действительным считается тот вариант, который, исходя из даты, был составлен последним.

Шаг 3

Для принятия наследства необходимо обратиться в нотариальную контору по месту последнего проживания завещателя. Также возможно обращение в ту контору, которая находится по месту расположения основной части имущества, передающегося по наследству. В конкретном случае может идти речь о месте расположения квартиры.

Шаг 4

Напишите заявление о намерении принять наследство. Сделать это можно при предъявлении паспорта, документа о смерти

собственника квартиры, свидетельства о рождении, подтверждающего ваше родство с покойным, документа о праве собственности покойного на квартиру, списка всего наследуемого имущества, свидетельства о заключении брака (в случае смены фамилии).

Шаг 5

Нотариус, занимающийся данным наследственным делом, может направлять запросы для получения дополнительных документов.

Шаг 6

Нотариус обязан зачитать содержание завещания в присутствии всех правопреемников, даже если кто-то из них не указан в документе. Наследуемое имущество должно быть распределено в соответствии с последней волей собственника. Когда никакого уточнения по размерам долей не указано, все наследство делится поровну.

Шаг 7

Наличие среди правопреемников граждан, относящихся к категории обязательных наследников, говорит о том, что имущество покойного будет распределяться с учетом обязательной доли, положенной данной категории лиц по закону.

К обязательным наследникам относятся: иждивенцы, нетрудоспособные граждане, а также лица, находящиеся под опекой наследодателя. Их часть в общей наследстве будет равна той, которую они могли бы получить как наследники по закону.

Часто наследники теряются в выборе нотариуса. Давайте попробуем разобраться, какой нотариус поможет в оформлении наследства на квартиру.

Когда наследники знают о наличии завещания, им следует сотрудничать с нотариусом, который заверял этот документ. Если у наследников нет сведений ни о завещании, ни о нотариусе, который мог его оформлять, нужно обратиться к нотариусу по

месту последнего жительства покойного собственника. Кроме этого наследники могут обратиться к нотариусу по месту нахождения квартиры, передаваемой по наследству.

В какие сроки необходимо обращаться за свидетельством о праве на наследство?

Наследники не должны пропустить срок, установленный законом для вступления в наследство. Этот срок, согласно ст.1154 ГК РФ, равен шести месяцам после смерти собственника имущества.

В некоторых случаях срок для вступления в наследство может быть продлен. Но при этом наследники должны представить доказательства наличия веских причин своего пропуска. Ими могут быть признаны: тяжелая болезнь, длительное пребывание за границей, отсутствие информации об открытии наследства.

Когда сроки пропущены, наследники могут попытаться их восстановить. Для этого они могут договориться с наследниками, вступившими в наследство вовремя. Если договориться не получилось, решение может принять суд, куда наследник обращается с заявлением о восстановлении сроков.

Обратите внимание! Свидетельство о праве на наследство выдается по истечении шести месяцев после открытия наследства. Тот факт, что документы были подготовлены наследниками в кратчайшие сроки, не ускорит получения документа

С какой целью проводится оценка стоимости наследуемого имущества?

Многие правопреемники задаются вопросом о необходимости оценки наследства. Следует заметить, что эта процедура обязательна. Кроме этого, она должна быть выполнена на момент смерти наследодателя. Более ранние сведения не подходят.

Как известно, при вступлении в наследство оплачивается госпошлина, которая рассчитывается с учетом стоимости имущества. Поэтому без оценки имущества не обойтись.

Для расчетов принимается любой показатель стоимости имущества. Это может быть результат кадастровой оценки, инвентаризационная стоимость (выдается в БТИ) или стоимость квартиры с учетом цены аналогичной недвижимости на рынке.

Оценку рыночной стоимости квартиры должна проводить организация, которая имеет специальную лицензию. Когда наследник представляет на рассмотрение несколько вариантов оценочной стоимости квартиры, обычно выбирают меньший показатель.

Как оплачивается государственная пошлина?

Свидетельство может быть выдано только после оплаты госпошлины.

Она бывает разных размеров, ее отличие зависит от степени родства наследников с наследодателем:

- когда в наследство вступают лица, относящиеся к первой очереди наследования, а именно дети, родители, супруги, братья и сестры покойного, они оплачивают госпошлину в размере 0,3 % от общей стоимости имущества. Предельной суммой является сумма в 100 тысяч рублей;
- вступая в наследство, все остальные правопреемники оплачивают 0,6 %. Максимальная выплата не может превышать 1 миллиона рублей.

Обратите внимание! При выплате госпошлины предусмотрены льготы. Ими могут воспользоваться наследники, которые имеют инвалидность первой и второй группы. Эти правопреемники оплачивают только 50 % от размера государственного сбора.

Правопреемники полностью освобождаются от выплаты госпошлины в следующих случаях:

- когда наследники в течение некоторого времени проживали на одной жилплощади вместе с наследодателем и продолжают там жить после его смерти;

- когда наследодатели погибли при выполнении государственных обязанностей, были репрессированы или погибли во время выполнения своего гражданского долга;
- в том случае, когда правопреемниками являются малолетние дети или лица, которые имеют психические заболевания.

Составление заявления о выдаче Свидетельства

Свидетельство может быть получено законными правопреемниками на основании соответствующего заявления. Документ составляется с учетом существующих правил.

В самом начале указываются сведения о нотариальной конторе (название и адрес), а также информация о наследнике (личные данные, адрес).

В основной части содержатся данные о наследодателе (личные данные, когда умер, адрес, по которому он проживал перед смертью).

Далее записываются данные о наследнике, его адрес, наличие родственных отношений или сведения о нахождении на иждивении у умершего сособственника имущества. Следующей информацией является перечень объектов, входящих в наследственную массу.

Затем заявитель формулирует просьбу о выдаче ему Свидетельства. Далее говорится о документах, представленных для подтверждения тех или иных сведений. Завершается написание заявления указанием даты составления и подписью заявителя.

Процедура выдачи Свидетельства

Нотариус, на имя которого было написано заявление, рассматривает его наравне со всеми документами. Также он должен удостовериться, что наследник является вполне адекватной личностью, и его требования имеют законные основания.

Получить документ можно по истечении шести месяцев после смерти наследодателя. Форма Свидетельства была установлена

Министерством юстиции РФ.

Нотариус готовит два экземпляра. Один из них он вручает наследнику, второй остается на хранение в нотариальной конторе.

Получая документ, наследник ставит подпись в специальной книге реестра нотариальных действий.

Существует ли у наследников возможность оформить наследство через представителей?

Не всегда наследники имеют возможности и время заниматься оформлением наследства. Причин для этого может быть много: проживание в другом городе, командировки, прочее.

Законом предусмотрена возможность участия в нотариальном деле доверенного лица. Представитель должен иметь доверенность, которая выдается наследником и заверяется нотариально. В документе указываются полномочия данного лица. Доверенность может быть отозвана по желанию наследника.

Иногда желание приватизировать муниципальное жилье так и не появляется. В результате этого после смерти наследодателя остается неприватизированная квартира.

У наследников возникает вопрос о возможности ее наследования, так как она не являлась собственностью покойного.

На этот случай предусмотрено следующее положение: наследник имеет возможность приватизировать данную недвижимость в течение трех месяцев. Если этого не сделать, квартира станет объектом жилого фонда.

В случае, когда умерший уже начал процедуру приватизации до своей смерти, наследникам нужно ее завершить, оформив жилье уже на свое имя. Для этого необходимо представить в соответствующую инстанцию копию завещания и документ, свидетельствующий о смерти наследодателя.

Как быть в том случае, когда малолетние дети наследодателя не указаны в его завещании?

Иногда завещатели забывают вписать в документ имена своих детей, которые находились на его иждивении. Но при этом они являются наследниками первой очереди. В таком случае, малолетние наследники, несмотря ни на что, получают свою минимальную долю в наследстве.

Обычно расчетом такой доли занимаются нотариусы, при условии, что наследники, указанные в завещании соглашаются на выделение такой доли в общем наследстве. В случае отказа основных наследников, решением данного вопроса будет заниматься суд.

Важно! Малолетние дети наследодателя не могут остаться без наследства.

С момента открытия наследства право собственности на квартиру переходит к правопреемникам. Они могут пользоваться имуществом, но только не распоряжаться ним.

Такое право у них появляется после получения соответствующего Свидетельства и регистрации прав собственности.

В регистрационную службу для регистрации перехода права собственности на квартиру нужно представить такие документы:

- чек об оплате госпошлины;
- заявление;
- свидетельство;
- паспорт или удостоверение личности;
- документ, подтверждающий право собственности наследодателя на данную квартиру;
- сведения, взятые из домовой книги о гражданах, проживающих на данной жилплощади с уведомлением о выписке покойного собственника;
- кадастровые документы.

Последние два документа на сегодняшний день не являются

обязательными.

В некоторых случаях квартира переходит по наследству сразу нескольким правопреемникам. После того, как каждый из них получил свое свидетельство о праве на наследство, они составляют договор о выделении доли каждого в общем имуществе.

Если соглашение между наследниками не достигнуто, за решение проблемы принимается суд. Регистрация недвижимости будет осуществлена на основании постановления суда.

Когда каждый наследник имеет свою долю в наследстве, в свидетельстве о праве собственности будет указываться не вся квартира, а только размер выделенной судом доли. Также там указывается общая собственность всех собственников.

Процедура перехода прав собственности осуществляется в течение десяти дней после подачи заявления и документов.

В течение данного срока изучаются все полученные документы на предмет их достоверности. В установленный срок наследники получают желаемый документ.

Только после получения документа о праве собственности на квартиру или долю в ней, наследники приобретают право владения и распоряжения данным имуществом.