

Как оформить приватизированную квартиру после смерти матери?



Безысходное состояние от утраты близкого человека проходит не сразу. Но дела материальные не ждут. Тем более не все зависит от прихоти наследников. Существуют законы, которые нужно соблюдать, иначе можно потерять имущество, оставшееся после смерти близких.

Российским законодательством установлен срок для вступления граждан в наследство. Срок этот составляет шесть месяцев. За это время необходимо обратиться к нотариусу, подготовить пакет документов, получить свидетельство о праве на наследство, зарегистрировать недвижимое имущество на себя.

Не стоит затягивать с оформлением имущества, чем дольше вы затягиваете, тем больше вероятность остаться совсем без наследства.

Порядок и сроки оформления приватизированной квартиры после смерти матери

Если между правопреемниками нет никаких споров по поводу наследства, то им придется пройти несколько последовательных этапов, чтобы, в конечном итоге, стать собственниками имущества, переданного по наследству.

Давайте рассмотрим, какие шаги вам придется предпринять, чтобы правильно оформить наследство:

- Снимите умершего владельца квартиры с учета. Заниматься

этим вопросом не должны все наследники, достаточно одного-двух самых близких родственников.

Для этого обратитесь в регистрирующий орган по месту жительства и подайте туда соответствующее заявление, удостоверив его документом о смерти наследодателя;

- Когда процедура снятия с регистрации будет закончена, получите следующие бумаги:
- специальную выписку, выданную миграционной службой о снятии умершего гражданина с учета (как умершего);
- справку, составленную по последнему месту проживания собственника имущества. Далее эти бумаги передайте на рассмотрение нотариуса.
- Обратитесь в нотариальную контору и составьте заявление о принятии наследства, а также заявите о своем желании получить документ о праве собственности на данную квартиру;
- Подготовьте пакет необходимых документов, которые потребует нотариус;
- Получите документ, свидетельствующий о вашем праве на наследство;
- Обратитесь в организацию, занимающуюся регистрацией объектов недвижимости, и зарегистрируйте право собственности на унаследованную квартиру.

Чтобы подать заявление о принятии наследства, следует учесть один очень важный момент – у вас на это есть только полгода, которые начинают свое исчисление со дня смерти наследодателя (ст. 1154 Гражданского кодекса).

Если вам исполнилось 18 лет, займитесь делами самостоятельно. В противном случае у вас должен быть свой представитель или доверенное лицо, которое будет действовать от вашего имени на основании выданной вами доверенности.

Случаются такие моменты, когда вовремя вступить в наследство

не получается. Причин для этого может быть много, но для восстановления сроков буду учитываться только весомые причины пропуска сроков. Все основания пропусков должны быть документально доказаны. Суд не будет рассматривать причины, которые не являются уважительными.

Когда решается вопрос с наследством, многие граждане понимают, что нужно обратиться к нотариусу. Но к какому именно, затрудняются ответить. Хорошо, если наследодатель оставил завещание и вы знаете, кто занимался оформлением документа. Если вы владеете информацией о нотариусе, заверявшем завещание, идите к нему.

Если же вы не владеете данными сведениями, то идите к любому другому нотариусу, работающему в местности, где проживал покойный, и получите у него необходимые для вас сведения. Для этого передайте данному нотариусу сведения о личных данных покойного, адресе его проживания до смерти, и адресе нахождения наследуемой недвижимости. Имея такие данные, специалист поможет вам определиться с нужным нотариусом.

Некоторые сложности могут возникнуть в той ситуации, когда наследуемое имущество размещено в другом населенном пункте, а не там, где проживает наследник. Проблемы заключаются в сборе дополнительных документов, справок, выписок, постоянной консультации с нотариусом по телефону или поездки в другой населенный пункт для посещения нотариальной конторы, прочее.

Если у вас совершенно нет времени заниматься наследственными делами, доверьте это дело своему представителю. Чтобы ваше доверенное лицо могло выполнять все действия, необходимые по регламенту, обеспечьте свое доверенное лицо соответствующими документами. Обычно даются полномочия на подготовку пакета документов, сотрудничество с нотариусом, прочее.

Если у наследника возникнут претензии к своему представителю, или он захочет на следующем этапе заниматься делами самостоятельно, он может отозвать свой доверительный документ.

Чтобы оформить наследство, подготовьте следующие документы:

- документ о смерти наследодателя. Для того, чтобы получить данный документ обратитесь в отделение ЗАГСа. Эта организация выдает свидетельство на основании медицинского заключения. Получить свидетельство можно представив документы, удостоверяющие вашу личность, а также свидетельство о браке или изменении фамилии (для подтверждения родства с умершим собственником имущества);
- посетите паспортный стол и возьмите там справку, в которой будут указаны граждане, прописанные на жилой площади, являющейся объектом наследования;
- паспорт наследника имущества (правопреемниками могут быть граждане России и других государств);
- свидетельство о рождении;
- составленное наследодателем завещание (если таковое имеется). Вам потребуется нотариальное заверение того факта, что до своей смерти завещатель не менял содержимое документа и не отменял его полностью;
- список граждан, которые также могут претендовать на наследство покойного. Желательно указать их адреса и контактные данные.

Имея данный пакет документов, у вас есть полное право оформлять наследство. Если какой-то из документов отсутствует, оформить имущество не получится. Завещание – гарантия вступления в наследство.

Посещение нотариальной конторы в первый раз, рассмотрение и оформление документов.

Документы готовы?

Смело идите на встречу с нотариусом. На основании ваших документов он обязан открыть наследственное дело.

Так как речь идет о наследовании квартиры, кроме стандартного пакета документов принесите бумаги, касающиеся недвижимости:

- документы на квартиру. Подготовьте свидетельство о праве собственности на квартиру (умершего собственника), договор купли-продажи, дарственную, прочие договора, на основании которых бывший владелец приобрел данную квартиру;
- паспорт;
- бумаги, подтверждающие наличие у вас определенных льгот. Принесите эти бумаги обязательно, так как на основании них размер государственной пошлины, выплачиваемой при вступлении в наследство, будет снижен.

Существует категория граждан, которые не оплачивают государственную пошлину, так как имеют определенные льготы. К таким лицам относятся Герои Советского Союза, Герои России, участники Великой Отечественной войны, кавалеры ордена Славы.

Если наследник, претендующий на квартиру, проживал с умершим собственником на данной жилплощади и проживает далее, при оформлении наследства он госпошину не оплачивает.

Ваши дальнейшие действия

Посетив нотариуса, получив необходимую консультацию и подав заявление о намерении вступить в наследство, займитесь подготовкой других документов, так как в каждом конкретном случае могут потребоваться дополнительные бумаги.

Иногда без них вы просто не сможете получить наследство:

- Отправляйтесь в БТИ. Закажите там справку-экспликацию, а также справку о стоимости квартиры. Эти данные очень важны, так как от них зависит размер госпошлины. Экспликация – это довольно важный документ, в котором указаны размеры помещения. Справка БТИ содержит сведения об оценочной стоимости квартиры. Обращаясь в БТИ, будьте готовы к тому, что вам придется заплатить за оказанные услуги. Посетив данную организацию, напишите заявку, а дальше ждите специалистов, которые проведут оценку квартиры. Кстати, если у вас нет много времени для

ожиданий в очередях, воспользуйтесь услугами коммерческих организаций, которые могут взять на себя некоторые ваши «хлопотные» дела в БТИ;

- Получите выписку из ЕГРП. В Едином государственном реестре находится все сведения о правах собственности на различные объекты недвижимости. Здесь можно найти сведения о действующих и прекращенных правах на имущество, о гражданах, владеющих этой недвижимостью, о наличии обременений, прочее. Зачем нужна эта выписка?
- Когда заключаются сделки с недвижимостью, информация о правах собственности просто необходима. Чтобы быть уверенным в том, что человек, заключающий с вами сделку о купле-продаже или любую другую сделку, имеет на это законное право. Кроме этого чтобы не «попасть в просак», следует удостовериться, что квартира не арестована, не является предметом залога, или не находится в аренде у третьего лица. Представьте, что ваша мать завещала вам квартиру, но со временем ей понадобились деньги и она взяла кредит. Квартира, в данном случае, выступает объектом залога. Если деньги не были возвращены, то и квартиру вы точно не получите. Кроме того, что получение выписки стоит денег, этот документ еще имеет не очень большой срок действия – один календарный месяц со дня выдачи;
- Запаситесь выпиской из лицевого счета. Сделать это просто необходимо, так как вам нужно подать нотариусу сведения об отсутствии задолженностей по коммунальным платежам, оплате связи, прочее. Обратитесь за справкой к паспортистке по месту нахождения наследуемой квартиры.

Если по квартире есть задолженность – на вас возлагается обязанность полностью погасить долги.

Если вас интересует вопрос по поводу необходимости проведения экспертной оценки недвижимости при оформлении наследства, вы можете получить однозначный ответ – конечно «да».

Оценка должна быть сделана на момент смерти собственника.

Как мы уже упоминали ранее, оценка стоимости необходима для расчетов госпошлины, которая выплачивается при оформлении наследства, как обязательный государственный сбор.

Чтобы не платить госпошлину, большую, чем хотелось бы, представьте нотариусу несколько вариантов оценки жилья. Имеется ввиду кадастровый паспорт, где указана кадастровая стоимость, инвентаризационная стоимость, а также рыночная стоимость квартиры. Последнюю можно получить на основании проведения экспертизы организацией, которая имеет на данные действия соответствующую лицензию.

Из трех видов стоимости нотариус выбирает ту, которая больше подходит вам, как наследнику. Специалисты нотариальной конторы не имеют права настаивать на том или ином показателе.

Какую сумму придется заплатить наследнику при оформлении квартиры, полученной по наследству. В данное время при наследовании имущества об уплате налогов речь не идет. Но расходы все-таки есть.

Среди них можно назвать:

- при получении свидетельства нужно оплатить госпошлину;
- если вы не действуете самостоятельно и ваши интересы представляет доверенное лицо, то за его услуги также нужно заплатить;
- оплата юридических консультаций;
- расходы на оплату технических и нотариальных услуг.

Как осуществляется оплата госпошлины?

Прежде, чем получить свидетельство о праве на наследство, оплатите госпошлину.

В зависимости от степени вашего родства с умершим собственником, вам нужно оплатить следующую сумму:

- если квартиру наследуют родные или усыновленные дети собственника, его супруга, родители, родные братья и сестры, они оплачивают 0,3 % от стоимости недвижимости. При этом размер госпошлины не может превышать 100 тысяч рублей;
- все остальные родственники и правопреемники оплачивают 0,6 % от стоимости квартиры. Максимальная сумма не должна быть более 1 миллиона рублей.

В соответствии со ст.333.38 НК РФ, граждане, имеющие статус инвалидов I и II группы должны оплатить только 50 % от положенной суммы.

Некоторые правопреемники не оплачивают госпошлину. Это:

- лица, которые проживали вместе с умершим собственником квартиры до его смерти на одной жилплощади и продолжают там жить дальше;
- наследники, оформляющие имущество граждан, погибших при выполнении государственных обязанностей, пострадавших от репрессий, погибли во время выполнения своего гражданского долга;
- лица, страдающие психическими заболеваниями или дети, не достигшие совершеннолетия.