

Как переоформить долю в квартире после смерти?



Не во всех случаях все наследственное имущество достается одному наследнику. Нередко их оказывается несколько. Поэтому начинается «дележка» между всеми потенциальными преемниками. В таком случае каждый из них получает свою долю. Поэтому наследственное имущество оказывается в собственности нескольких человек.

Существует установленный законом порядок, который определяет процесс раздела наследственного имущества и выделения долей из него. Нередко между родственниками раздел наследственного имущества происходит не слишком гладко. Поэтому возникают спорные вопросы. Кроме того, законом определяется и порядок оформления документов.

Порядок вступления в наследство на долю в квартире

В общей сложности наследование долей в квартире происходит в том же порядке, как и в случае получения в наследство целой квартиры. Тем не менее, некоторые нюансы в этом деле существуют.

Дело о наследстве заводится в нотариальной конторе непосредственно после того, как владелец данного недвижимого имущества скончался. Первым делом выясните было ли завещание.

Именно от наличия или отсутствия данного документа будет зависеть то, в каком порядке наследники будут получать свое наследственное имущество:

- на основании завещания;

- в законном порядке.

В том случае, если потенциальные наследники не имеют претензий друг к другу, и нет затруднений с оформлением необходимого пакета документов, то процедура вступления в наследство происходит таким образом:

- Обратитесь к нотариусу и напишите заявление, в котором изложите свое желание принять наследственное имущество;
- Далее заплатите пошлину за оформление необходимого документа (свидетельства);
- После этого в положенный срок нотариус подготавливает свидетельство и выдает его на руки наследникам;
- Затем пройдите процедуру регистрации собственности на долю в квартире, которая досталась по наследству. Для этого обратитесь в регистрирующий орган.

Помимо этого, наследственное имущество принимается не только путем проведения юридических процедур. Наследство можно принять и формально. То есть, непосредственно использовать имущество, которое переходит по наследству.

Что это значит?

Это значит, что потенциальный наследник начинает пользоваться, управлять, распоряжаться имуществом, которое принадлежало покойным. И тот, и другой способ наследования имущества наследник должен реализовать непосредственно через полгода после того, как было открыто дело о наследстве.

Обратите внимание! Выполнение наследником перечисленных действий (оформление наследства с юридической точки зрения или с фактической), означает, что со стороны наследника имеется согласие принять наследственное имущество. При этом остальные наследники никакого отношения к этому не имеют. Каждый наследник обязан самостоятельно вступить в наследование своей доли исключительно лично!

Собственник жилого имущества, в данном случае, имеет право

определился с тем, как именно будет происходить наследование долей после его смерти. Единственным способом урегулировать данный вопрос является составление завещания. Именно на основании этого документа и будет определяться доля каждого из будущих приемников. При этом наследодатель имеет право указать не только своих родственников, но и совершенно посторонних людей.

У наследодателя есть законное право определить, какая доля имущества, которое ему принадлежит, кому достанется. К примеру, он может поровну распределить долю между супругой и своей любовницей, а по одной третьей своим детям, которых у него трое, остальные доли он может завещать другим родственникам.

Однако далеко не всегда родственники оказываются согласны с волей наследодателя, которая выражается в завещании. Как поступить, если наследникам кажется, что их обделили?

Кому полагается обязательная доля в наследственном имуществе?

Существует категория наследников, которым необходимо выделить обязательную долю в наследственном имуществе, даже в том случае, если их однозначно лишили причитающейся им части. К данной группе лиц относятся супруги и родители, которые по ряду причин относятся к нетрудоспособным. Также к ним относятся дети не достигшие 18 летнего возраста, или по ряду обстоятельств признанных нетрудоспособными.

Данная категория граждан может претендовать на получение половины доли, которая должна была бы им достаться при условии, что завещание не было составлено. Поэтому даже если наследодатель обделил их положенной частью наследства, они имеют все шансы отстоять свою долю и получить ее.

При этом обязательная доля будет выделяться только из той части наследства, которая была указана в завещании. В том случае, если завещание не было составлено, или это имущество в нем не было указано, то оно будет наследоваться по закону, то

есть по принципу равенства долей и в порядке очередности.

В нашей стране о судьбе своей собственности заботиться не принято. Кроме того, бывают ситуации, когда по ряду причин смерть родственника случается неожиданно и о своем завещании он подумать не успел. В этом случае при наследовании будет действовать принцип равенства долей и исключительно в порядке очередности.

С точки зрения закона, выделяется семь основных линий потенциальных преемников:

- К первой линии будут относиться законные супруги, их дети, а также родители;
- Во вторую очередь могут претендовать на получение наследства брат, сестра, бабушка и дедушка;
- Третью линию составляют родные братья и сестры;
- К четвертой очереди относятся дяди и тети;
- К пятой прабабушки и прадедушки;
- Это все двоюродные внуки и внучки, а также бабушки и дедушки;
- Сюда входят правнуки, внучки, дядя и тетя;
- В особую группу выделяют лиц, которые приходится отчимами и мачехами, а также пасынки и падчерицы.

Именно родственники, которые относятся к первой очереди и имеют первоочередное право на получение наследственного имущества. В том случае, если их нет, то права на получение наследства отходят ко второй и далее по очередности. Все наследники имеют право на получение равных долей.

Подобное положение вещей, отнюдь не способствует мирному вступлению в наследство, поэтому очень часто между наследниками возникает множество спорных вопросов. Чтобы достичь мирного решения проблем у них есть ровно полгода, которые предусматриваются законодательством для принятия наследства.

Для того чтобы принять наследственное имущество наследникам

следует обратиться в нотариальную контору с заявлениями и получить необходимые свидетельства. После этого они заключают письменное соглашение о порядке раздела наследственного имущества. Подобный документ так и называется – соглашение о разделе наследства на части.

Следует принять во внимание! Подобный документ невозможно заключить до того момента, пока все наследники не вступят официально в свои права. То есть пока им не выдадут свидетельства на наследство.

Поскольку в данном случае в качестве наследственного имущества выступает квартира, то в соглашение требуется включить ряд положений:

- Каким образом будет происходить раздел квартиры на части (доли);
- Будут ли меняться размеры или пропорциональное соотношение долевой собственности;
- Возможна ли передача долей в полное распоряжение единственного преемника;
- В какую стоимость оцениваются доли;
- Предусмотрена ли возможность выкупа долей, и какой размер компенсации в денежном эквиваленте;
- Другие обстоятельства.

После того, как все формальности соблюдены, и соглашение заключено, зарегистрируйте свои права на наследственную недвижимость, которая была поделена на доли.

Теперь наследникам нужно обратиться в Росреестр и подать туда свидетельство о получении наследства, а также соглашение о том, каким образом наследственное имущество будет делиться. В том случае, если документы несколько отличаются (разные размеры долей), то это может оказаться поводом для отказа регистрации.

Когда наследственное имущество делится через суд?

Однако мирное решение о разделе имущество не всегда возможно. Родственники никак не могут определиться с дальнейшей судьбой квартиры. Получается спорный вопрос о разделе имущества, полученного по наследству. В этом случае придется привлечь третью сторону – суд, для решения проблемы.

В качестве истца или истцов, если претендент не один, выступает преемник, который составляет исковое заявление в судебный орган, для получения справедливого решения по спорному вопросу и о разделе квартиры, полученной по наследству. В качестве ответчика будет выступать другой преемник.

В иске должны быть изложены обстоятельства, при которых наступила смерть лица, оставившего наследства, состав (что входит в имущество наследодателя), наиболее оптимальные варианты дележки на части (на доли), а также ситуации, которые привели к спору, и просьба к судебному органу о разделе квартиры, доставшейся по наследство на доли.

В том случае, если один из преемников является лицом, не достигшим 18 летнего возраста или признан недееспособным, то при обращении в судебный орган будут уведомлены в обязательном порядке органы опеки и попечительства.

В том случае, если дело доходит до судебного разбирательства по разделу наследственного имущества, то судебный орган будет руководствоваться такими основаниями:

- В качестве претендента на получение долей в собственность имеют право выступать преемники, которые имели право совместной собственности наравне с наследодателем на данное жилое имущество;
- Лица, призванные к наследованию, распорядились квартирой, которая им досталась по наследству (наряду с предметами быта, которые в ней находятся). Имеют основное право на распоряжение жилой недвижимостью, а также имуществом по сравнению с другими претендентами,

- которые раньше квартирой не интересовались;
- Претенденты на наследство, уже живут в квартире, которая была получена по наследству, и другого имущества не имеют. Данная категория обладает преимущественным правом в случае судебного раздела долей, по сравнению с остальными преемниками, ранее не проживавшими в квартире или имевшими иную жилую собственность.

Как происходит выкуп долей? Кто имеет преимущественное право сделать покупку?

Существует еще один возможный вариант, который также нередко используется при распределении долевой собственности. Речь идет о выкупе.

Нередко наследники сталкиваются с такой проблемой, что квартиру делят между родственниками на большое количество мелких частей. В таком случае другие преемники, которые получили незначительную долю, стараются приобрести компенсацию в денежном эквиваленте. Поэтому за ними остается право продать эту долю.

Со стороны остальных наследников действует право совершить покупку. Поэтому перед тем, как выставить на продажу свою долю третьим лицам, ее следует предложить другим наследникам. В том случае, если другие наследники от нее отказываются, то за наследником сохраняется право на продажу доли третьим лицам.

Предположим, мать и две дочери получили при наследовании одинаковые по размеру доли в квартире. Однако дочери не заинтересованы в проживании на одной жилплощади со своей матерью. Поэтому они могут продать матери свои доли, и она оказывается единственным собственником квартиры.

В том случае если мать не желает приобретать эти доли, то дочери могут выставить на продажу, например, через агентство недвижимости. Вероятно, матери не захочется превратить квартиру в коммуналку. Поэтому такой вариант практически исключен.

Если мирного решения, которое устроило бы всех родственников, является действительно продажа наследственного имущества и разделение денег, полученных за нее между преемниками в равных частях.