

Как переоформить квартиру после смерти владельца?



Большинство людей за свою жизнь приобретают в свою собственность определенную недвижимость, чаще всего жилище: квартиру или частный дом.

Между тем не каждый из людей задумывается о смерти и о том, что будет с его недвижимостью после его смерти. Однако это неизбежный процесс и рано или поздно преемникам собственника придется столкнуться с такой проблемой.

Как переоформить квартиру после смерти ее собственника

Преемство при смерти физических лиц в гражданском законодательстве называется наследование. Это особая правовая процедура передачи прав собственности на имущество умершего человека его законным преемникам или лицам, обозначенным таковыми в завещательном документе.

Способы наследования имущества

Между тем законодательство двояко регламентирует порядок наследования в зависимости от того, составлял ли при жизни умерший собственник завещательного документа или давал ли он какие-либо распоряжения перед смертью. Если такие распоряжения имели место и они были оформлены в установленном законом порядке, то такое преемство называется завещанием.

Когда умерший собственник при жизни не составлял никаких документов либо его последнее распоряжение не было должным образом оформлено, то закон определяет, кому становиться преемником.

Завещание позволяет оставить свое имущество даже тем, кто абсолютно не имеет отношения к умершему человеку, не является его родственником. Также завещание может оставлять преемникам определенное распоряжение, условие и т. д.

Закон же в качестве преемников определяет лишь родственников вплоть до второй степени родства. В редких случаях, при определенных условиях допускается преемство иными лицами.

Оформление наследства: сроки и перечень документов

Как и любая другая процедура в праве, наследование берет свое начала с заявления преемника.

Однако закон ограничивает сроки, в течение которых такое заявление должно быть подано.

Так, если в течение первого полугодия с момента смерти собственника преемник не подает заявление, то закон признает его отказавшимся преемником, что влечет лишение права наследования.

Уполномоченным на прием такого заявления и ведение дела о наследстве должностным лицом является нотариус.

Он также оформляет права преемников, если только не возникает оснований обращения в суд по поводу преемства того или иного имущества. В таком случае суд решает, кто будет преемником.

Помимо самого заявления, наследство не может быть оформлено без следующих документов:

- паспорт преемника;
- свидетельство из ЗАГС, удостоверяющее факт признания человека умершим;
- особая медицинская справка, констатирующая смерть человека;
- завещательный документ либо распоряжение умершего, оформленное законным способом;
- выписка из жилищной организации о перечне лиц, совместно

- проживавших с умершим человеком;
- документ, удостоверяющий право умершего собственника на его жилище;
- паспорт на объект недвижимости из кадастра.

Однако закон не ограничивает суд или нотариуса в праве требовать иные документы, которые они посчитают необходимыми для объективной оценки положения дел. Все зависит от специфики ситуации, характеристик жилья, количества преемников и т. д.

Также нужна оценка квартиры. Если в течение последних 3 лет была проведена государственная оценка жилья, то нотариусу или суду необходимо представить выписку с соответствующей информацией из кадастра. Иначе придется нанять частного специалиста – аккредитованного оценщика, чтобы он установил рыночную цену наследуемой квартиры.

Ведение наследственного дела продолжается в течение всех 6 месяцев после гибели собственника квартиры. Этот срок также именуется как срок очистки наследства, когда нотариусы совместно с преемниками предпринимают меры по погашению задолженностей умершего лица.

В некоторых случаях дело может быть окончено и раньше. Но для этого нотариус должен убедиться, что больше никаких преемников и долгов у умершего собственника нет. Лишь после этого он выдает преемнику специальное наследственное свидетельство.

По получении такого свидетельства преемнику нужно обратиться в Росреестр и поставить свое право собственности на учет. Только после данной процедуры он будет полноправным владельцем квартиры.

Более детально о порядке оформления документов:

В целом, наследственное дело можно рассматривать как несколько этапов, представленных в виде комплекса действий. Рассмотрим каждый из них поподробнее.

Этап 1. Снятие умершего с регистрации

Умерший гражданин должен быть снят с регистрационного учета в миграционной службе. Миграционный отдел МВД выдает специальную справку с места последнего жительства умершего собственника квартиры, а также специальную выписку, подтверждающую снятие его с учета. Необходимо, чтобы в указанной выписке была отражена причина снятия с учета, а именно, смерть лица.

Этап 2. Обращение к нотариусу

Лишь после получения справки из миграционного отдела МВД следует обратиться нотариусу. Нужно подать заявление тому нотариусу, который ведет свою деятельность в районе, который указан в справке из миграционного отдела МВД в качестве последнего района проживания.

Этап 3. Вы собираете все необходимые документы, о которых мы упоминали выше

После подачи заявления, сроки, установленные законодательством для принятия имущества, теряют свой юридический смысл. В дальнейшем наследственное дело может продолжаться так долго, как долго будут собирать преемники необходимые документы.

Этап 4. Получение свидетельства

Нотариусу дается примерно две недели, чтобы проверить все представленные документы и установить статус имущества и преемников. В случае, если наследование не противоречит нормам законодательства, нотариус выдаст преемнику свидетельство.

На данном этапе преемнику необходимо заплатить государственную пошлину, которая определяется нотариусом согласно нормам налогового законодательства. Без уплаты пошлины свидетельство не выдается.

Этап 5. Регистрация вашего права собственности

После получения свидетельства, удостоверенное им право

собственности необходимо зарегистрировать в уполномоченном органе. Дело в том, что объекты недвижимости подлежат государственному учету, без чего право собственности на них государственными органами не признается.

Регистрация осуществляется в Росреестре. По итогам регистрации преемнику выдается также свидетельство, но уже не праве наследования, а праве собственности.

Значение приватизации заключается в том, что после ее осуществления квартира из распоряжения государства переходит во владение нанимавшего квартиру лица. Процедура приватизации должна быть окончена, иначе право собственности за нанимателем признаваться не будет, а наследники его не смогут получить квартиру по наследству.

Процедура приватизации оканчивается в тот момент, когда между нанимателем и уполномоченным органом государства заключается соглашение о приватизации. Лишь после этого наниматель признается полноправным собственником.

Если процедура была начата, но лицо не успело его завершить и умерло, то вопрос дальнейшего оформления квартиры в приватизацию решается в суде. Также преемники умершего лица, проживавшие вместе с ним в данной квартире, могут осуществить приватизацию на себя, если они там прописаны официально.

Без приватизации квартиры продолжает оставаться имуществом государства или муниципального органа. Так что ни нотариус и ни суд не оформит право наследования на такую квартиру.

Оформление преемства требует довольно крупных расходов. Все зависит от состояния наследственного имущества, от родственных связей с умершим и т. д. Рассмотрим каждое из статей расхода в отдельности.

Оценка квартиры

Как уже говорилось, в некоторых случаях, когда государственная

оценка квартиры не производилась, необходимо пригласить специалиста из частного сектора. Он проведет оценку с учетом состояния квартиры, рыночных факторов, ликвидности имущества и т. д. Стоимость услуг такого специалиста минимум составляет 3 тысячи рублей.

Также, если производилась государственная оценка, нужно получить выписку из кадастрового органа. Она выдается не бесплатно. При ее заказе уплачивается государственная пошлина в размере 200 рублей.

Значение оценки заключается в том, что именно на основании такой цены определяется размер общей пошлин за оформление наследства и получение свидетельства. Так что чем дороже квартира, тем больше будет размер пошлины.

Нотариус

Несмотря на то, что в большинстве случаев оформление наследственной квартиры осуществляется государственными нотариусами, их услуги также нужно оплачивать. Стоимость услуг нотариуса складывается из его технических расходов, вознаграждения за проделанную работу и ведение наследственного дела.

Данная сумма определяется нотариусом самостоятельно с учетом ставок, устанавливаемых нотариальными объединениями в соответствующих регионах.

Нотариус при приеме заявления требует оплаты государственной пошлины, размер которой составляет 100 рублей и покрытие своих расходов. В зависимости от нотариуса, за подачу заявления нужно будет заплатить от 300 до 800 рублей.

При получении свидетельства нотариусы также требуют платы. Примерная сумма такой платы составляет около 3 – 3,5 тысяч рублей. Нотариальные тарифы определяются региональным объединением нотариусов.

Госпошлина

Размер государственной пошлины определен в налоговом законодательстве. Так, размер ставится в зависимость от двух факторов:

- степени родства;
- стоимость квартиры.

Поэтому для определения размера пошлины нужно проводить оценку квартиры. Нотариус не вправе требовать от преемников проводить оценку тем или иным способом. Преемники сами выбирают, какую оценку представить нотариусу. Однако оценка должна быть легитимной.

Если у нотариуса на руках окажется сразу несколько легитимных оценок, которые представлены разными преемниками, то он обязан при определении размера пошлины использовать наименьшую стоимость.

Ставка пошлины на сегодняшний день следующая:

- близкие родственники должны заплатить 0,3 % стоимости квартиры в качестве пошлины;
- другие родственники и не являющиеся родственниками преемника оплачивают 0,6 %.

Таким образом, если размер наследства одного из преемников составляет миллион рублей, то близкий родственник в случае наследования платит 3 тысячи рублей. Другое лицо 6 тысяч.

Между тем в налоговом законодательстве установлены лица, которые в части или полностью освобождаются от пошлины. Так, к примеру:

- совместно проживавшие с собственником лица, несовершеннолетние или недееспособные преемники освобождаются от пошлины;
- инвалиды уплачивают половину пошлины и т. д.

Полный перечень лиц содержится в статье 333.38 Налогового кодекса РФ.

Что влияет на цену?

На стоимость оформления наследственных прав могут повлиять следующие обстоятельства:

- цена квартиры;
- характер родственных отношений с умершим собственником;
- согласование действий всех преемников;
- наличие нанятых посредников;
- перечень необходимых к сбору документов.

Однако нотариальное оформление наследственных прав в любом случае обходится гораздо дешевле, чем судебное разбирательство. Так что рекомендуется своевременно обращаться к нотариусу и проконсультировавшись с ним, определиться с примерными расходами на всю процедуру.