

Кому переходит доля в квартире после смерти?



Вопросы, касающиеся наследования имущества, находящегося в единоличной собственности, решаются в общем порядке и дополнительных сложностей не вызывают. Однако если умершее лицо владело лишь частью имущества наравне с несколькими иными лицами, то возникают определенные сложности.

Кто имеет право наследовать долю в квартире

Несмотря на данный признак наследственного имущества, общий порядок наследования сам по себе остается прежним.

Так, гражданское законодательство предусматривает наследование в одно из нижеследующих порядков:

- согласно последней воле умершего лица, отраженного в особом завещательном документе;
- согласно кругу лиц, определенному в гражданском законодательстве и в строго установленной последовательности.

По этой причине схема оформления имущества, а также перечень лиц, которые смогут это сделать, напрямую зависят от наличия либо отсутствия завещательного документа.

Наследники по закону

Такой порядок применяется в тех случаях, когда умершее лицо не оставляет после себя никакого завещательного документа. В таком случае круг преемников определяется согласно очередности, установленной в законе.

В общем принято выделять 8 очередей. Первоочередными являются родители, супруги, дети. Наследование осуществляется в порядке очередности, согласно которому следующая очередь лиц вступает в свои права лишь при отсутствии лиц из предыдущей очереди.

Так, к примеру, ко второй очереди отнесены братья и сестра. Чтобы брат или сестра покойного смогли вступить в свои наследственные правомочия, нужно чтобы не было ни одного родителя, не было супруга и детей. Также возможно, когда первоочередные преемники отказались от своих прав на преемство.

Наследники по завещанию

Совершенно иначе обстоят дела с определением круга преемников, когда умершее лицо выразило свою последнюю волю в завещательном документе. В таком случае к преемству призываются лишь те лица, которых напрямую указал покойный в своем завещании.

Если же лица не обозначены, то даже самые ближайшие родственники не могут быть призваны к преемству. Исключение составляют лица, которые законом обозначены в качестве обязательных преемников. К примеру, несовершеннолетние дети, инвалиды на попечении у покойного и т. д.

Также может быть, что покойный в своем завещании указал конкретное имущество. В таком случае обозначенные в завещании лица получают соответствующее имущество, а остальное богатство покойного будет распределено между лицами, определенными законной очередностью.

Даже когда покойный владел долей определенного имущества, в том числе квартиры, то его смерть не дает право оставшимся совладельцам имущества получить его часть по праву преимущественной покупки. Закон определяет, что преемство имущества покойного может осуществляться лишь в соответствии с его завещанием, либо согласно очередности, установленной в Гражданском кодексе РФ.

Например, когда квартирой владеют несколько братьев, то при смерти одного из них его доля переходит не к другим братьям, а к детям покойного, его супруге и его родителям. Таким образом, правило преимущественной покупки доли в неделимом имуществе не относится к случаям наследования.

Согласно нормам ГК РФ, наследование возможно лишь в отношении имущества лица, который официально было признано умершим либо его смерть была констатирована медицинским путем. В таком случае об этом должны быть осуществлены соответствующие регистрационные действия в уполномоченном органе государства.

В отношении имущества еще живого лица наследование невозможно, даже если его ближайшая кончина была констатирована врачами.

Пока ЗАГС не выдал соответствующее свидетельство, человек не признается умершим в юридическом смысле данного слова.

Соответственно, после того, как из ЗАГСа было получено свидетельство нужно приступать к оформлению преемства, для чего нужно собрать еще кое-какие документы.

В общем, весь начальный перечень документов собирается следующим путем:

- В первую очередь преемники или иное заинтересованное лицо должны получить у медика, констатировавшего смерть человека соответствующую справку или решение суда, по которому лицо было признано погибшим. На основании данных документов ЗАГС выдает свидетельство;
- Далее необходимо посетить то отделение миграционной службы, в районе которой проживало в последнее время умершее лицо. Там на основании свидетельства нужно взять справку о месте жительства в отношении умершего лица;
- После этого через жилищную организацию или МФЦ заказывается справка по форме № 9, которая свидетельствует о выписке умершего лица из места его последнего проживания, снятии с регистрационного учета.

После сбора необходимой документации преемникам необходимо обратиться к нотариусу.

Общий перечень документов, который необходимо представить нотариусу при первом посещении, следующий:

- паспорт преемника;
- свидетельство из ЗАГС;
- завещательный документ при наличии;
- указанная ранее форма № 9;
- документы, удостоверяющие наличие соответствующей родственной связи с покойным.

После этого нотариус открывает дело по факту наследования и выдает на руки преемникам список, согласно которому также необходимо будет собрать документы. Количество необходимой документации согласно списку будет зависеть от того, сколько у покойного было имущества и какого характера оно было.

Касательно преемства в отношении доли в квартире нотариус может потребовать следующие документы:

- соглашение о приватизации квартиры либо иной документ, подтверждающие правомочие собственности покойного на долю в квартире;
- свидетельство из Росреестра, отражающий факт регистрации соответствующего правомочия;
- кадастровые документы на объект недвижимости;
- справка из ЕГРП.

Чтобы упростить бремя преемников, с 2015 года нотариусам было передано полномочие, согласно которому они могут самостоятельно запрашивать из уполномоченных госорганов выписку из ЕГРП и кадастровую документацию на объект недвижимости.

Общий срок процедуры составляет полгода. Однако в зависимости от ситуации данный срок может быть сокращен либо продлен. В любом случае, после завершения всех нотариальных действий

преемники получают от нотариуса свидетельство, на основании которого они смогут зарегистрировать в Росреестре свое правомочие собственности в отношении полученного по наследству имущества.

Тип собственности для дела о наследстве не имеет принципиально никакого значения. Так, в не зависимости от того, является ли квартира долевым владением нескольких лиц либо совместным, порядок оформления для преемников не меняется. Могут поменяться лишь некоторые взаимоотношения между совладельцами, а также преемниками погибшего совладельца.

Наследование доли в совместной собственности

При наследовании доли умершего лица в совместной квартире преемникам передается имущество не в реальном выражении. Так, выделить преемнику причитающуюся ему долю в натуре не представляется возможным. По этой причине ему передается доля чисто в юридическом смысле этого слова.

Например, если квартира является совместной собственностью двоих братьев, один из которых умирает, то их доли подразумеваются равными. То есть каждый из них владеет половиной квартиры.

После смерти одного из них, соответствующие преемники, к примеру, их двое, получают доли лишь из доли умершего совладельца. То есть, после оформления преемства оставшийся совладелец будет иметь право на половину квартиры, а двое преемников умершего совладельца получат по четверти доли.

Раздел совместной собственности на доли

Когда квартира совместная, то доли владельцев в ней не обозначены. В таком случае доля каждого из них представляется равной, если иное не будет доказано в суде или установлено соглашением совладельцев.

Так как на практике часто случается так, что квартира

совместная, а при покупке больше денег вкладывал один из совладельцев. В таком случае равное разделение долей представляется несправедливым в отношении него. Поэтому осуществляется раздел долей в совместном имуществе.

Итак, чтобы юридически закрепить точную долю каждого из совладельцев совместного имущества, необходимо обратиться к нотариусу.

Разделить доли можно одним из следующих способов:

- в равных долях определяется сам нотариус, если обратившиеся к нему совладельцы не имеют возражений;
- в неравных долях раздел может быть осуществлен по соглашению совладельцев, представленному нотариусу;
- при наличии спора между совладельцами, доли каждого из них будут определены в судебном решении по обращению одного из них в суд.

Иногда закон не допускает выделение чистой доли, так как некоторые категории квартир, к примеру, однокомнатные, разделу не подлежат. Суд исходит из необходимости выдела доли каждого совладельца в натуральном выражении.

Но доли можно разделить чисто символически, чтобы в дальнейшем распорядиться ею одним из следующих способов:

- продать свою долю в квартире, причем другие совладельцы могут купить ее в преимущественном порядке;
- подарить свою долю одному из совладельцев или другому лицу;
- принудительный выкуп доли, который осуществляется по решению суда, разумеется, с выплатой компенсации;
- продажи всего имущества в целом с елью дальнейшего раздела вырученных денег между совладельцами соответственно их долям.

Таким образом, закон стремится не разделять единое имущество на дробные части в отношении правомочия собственности. Так что

при желании объединить доли собственникам предоставляется масса законных возможностей.

Судебный порядок весьма тяжкое дело, но несмотря на это, большинство наследственных дел доходит до него.

Основные поводы для обращения в суд следующие:

- требование о выделе доли;
- требование о принудительном выкупе доли;
- присуждение доли обязательного наследника;
- восстановление срока для оформления прав преемников.

Кроме того, любой спор, которые наследники не могут или не хотят урегулировать согласительными мероприятиями рано или поздно доходит до суда. В любом случае, каждому претенденту в суде необходимо представить веские, желательно задокументированные доказательства правоты своей позиции.

Самым распространенным случаем, по которому обращаются в суд, является опоздание одного из преемников. Обычно это вопрос допускается урегулировать без суда. Так, если остальные преемники не будут возражать и дадут свое письменное согласие на принятие еще одно преемственное лицо, то вопрос разрешается у нотариуса.

Если же такое не удастся, следует действовать следующим образом:

- следует заручиться поддержкой хотя бы нескольких преемников;
- собрать доказательство того, что опоздание преемника не стало следствием его вины, то есть не зависело от него;
- следует принять меры для обеспечения сохранности наследственного имущества, так как уже получившие доли преемники могут в любой момент продать ее.

По общему правилу, если преемнику не удастся ни через преемников, ни через суд возратить соответствующий срок, то

он лишается наследства.

Чтобы суд не отказал опоздавшему преемнику, ему нужно доказать:

- правомерность его наследственных правомочий;
- уважительность причин опоздания для оформления преемства.

На самом деле, предоставленные преемникам 6 месяцев, не такой уж и долгий срок. Очень часто один или два преемника опаздывают, после чего начинаются судебные тяжбы. Чтобы избежать этого нужно своевременно собраться и приступить к оформлению преемства.