

Кому переходит приватизированная квартира после смерти собственника?



Наследодатель владеет приватизированной квартирой на основании узаконенного права собственности. По этой причине ему принадлежит право передачи ее по наследству.

В число наследников входят граждане, которых наследодатель внес в завещание, или же лица, состоящие в родстве с ним.

Кто наследует приватизированную квартиру

Распространенным видом наследования является наследование приватизированного жилья. В случае составления завещания, где указан потенциальный наследник, сложностей не возникает.

Также не стоит проблемы о новом собственнике приватизированного жилья после того, как владелец ушел из жизни, когда на него претендует единственный наследник.

В данной ситуации нужно будет предоставить свидетельство, подтверждающее право на наследуемую собственность.

Кроме того, существуют иные тонкости, к примеру, понадобится получение справки о праве на жилплощадь в органах Управления Федеральной регистрационной службы.

В обязательном порядке выясните, имеет ли наследодатель задолженность по налоговым выплатам. Эту информацию может предоставить отделение ИФНС, расположенное в районе, где проживал наследодатель.

В случае, если долги у наследодателя имеются, погасите их, чтобы избежать изъятия жилплощади государством в целях уплаты долга.

Также подготовьте документ, подтверждающий стоимость жилья. Когда претендент на наследство один, оценку жилплощади производят в соответствии с рыночными ценами на текущий момент.

Если на жилье заявляют свои права также и иные наследники, оценивается только часть, предназначенная наследнику, оформляющему документ об оценке.

Когда завещание отсутствует, вступление в права наследства происходит на основании закона.

Но лица, имеющие право получить жилье по закону, могут оспаривать завещательное распоряжение. К примеру, если родители умерли, то право наследовать по закону приватизированную жилплощадь принадлежит их детям.

Кроме того, к претендентам на имущество относят:

- Отца и мать умершего, если они достигли пенсионного возраста или являются инвалидами;
- Бывших мужа или жену, если они были иждивенцами покойного.

Данные лица могут претендовать на наследство даже в случае составления завещания на имя иных лиц. Кроме того, существует понятие супружеской доли, которая согласно законодательству положена мужу или жене покойного.

Нередко возникает возникновение конфликтов, связанных с вопросом, кому по наследству отойдет приватизированное жилье. В случае отсутствия завещания, собственность в равных долях передается наследникам с учетом степени родства с умершим.

В случае наличия наследников первой очереди, у остальных категорий не возникает право получить имущество.

Очередность, по которой распределяются доли в приватизированной квартире

Если согласно договору приватизации квартира принадлежит не одному гражданину, а группе лиц, наследник может рассчитывать только на получение доли после того, как его родственник скончался.

Наследники получают недвижимое имущество в следующей очередности:

- К первой очереди относятся дети, отец и мать, муж и жена;
- Во вторую очередь включают дедушек, бабушек, сестер и братьев;
- В третью очередь входят тети и дяди;
- К четвертой очереди относят прабабушек и прадедушек;
- Пятая очередь включает в себя двоюродных бабушек, дедушек, внуков и внучек;
- К шестой очереди относят двоюродных тетей, дядей, племянников, племянниц, прабабушек, прадедушек;
- В седьмую очередь включают падчериц, пасынков, мачеху и отчима.

Каждый гражданин имеет право оформить отказ от своего наследственного имущества или осуществить его передачу другому наследнику. Но, если отказываясь от наследства, он оформляет отказ в нотариальной конторе, отменить это решение нельзя. Соответственно, это можно сделать лишь однажды и без возможности возвратить имущество.

Шаг 1. Наследование по завещанию и без

Когда завещание оформлено, наследодателю передается один экземпляр, а другой передается в архив нотариальной конторы.

Открыв наследственное дело, сотрудник нотариата письменно уведомляет наследников, которые указаны в завещании. Но в случае перемены ими места проживания обязанность разыскивать

их на него не возлагается.

Если отсутствует информация о том, было ли составлено завещание, есть возможность обратиться к организациям, которые установят факт его наличия или отсутствия.

В случае, если установлено, что завещание не составлялось, уточните место, где наследодатель был зарегистрирован и обратитесь к нотариусу по месту его жительства, но перед этим соберите документы, необходимые для передачи в нотариальную контору.

Шаг 2. Документы для вступления в наследство на квартиру

До посещения нотариальной конторы для того, чтобы открыли наследственное дело, необходима подготовка перечисленных в законодательстве документов, а именно:

- свидетельства о смерти гражданина-наследодателя;
- справки о гражданах, которые зарегистрированы на наследуемой жилплощади;
- паспорта гражданина-наследника;
- документа, свидетельствующего о степени родственных связей;
- завещания, при его наличии;
- списка предполагаемых наследников;
- документа, подтверждающего право на имущество, оставленное в наследство: договора купли-продажи жилья, мены или дарения, свидетельства о праве собственности.

При наличии у заявителя льготного удостоверения есть возможность уменьшить размер госпошлины.

Также соберите иную подтверждающую документацию:

- справку-экспликацию из БТИ;
- справку из БТИ об оценке жилья;
- выписку из ЕГРП;
- выписку из лицевого счета о наличии долга за квартплату,

телефон, другие коммунальные платежи.

Отсутствие какого-либо из вышеперечисленных документов (за исключением завещания), делает вступление в права наследства невозможным.

После того, как вы собрали все необходимые бумаги, идите в нотариальную контору.

Шаг 3. Обращение к нотариусу

В случае регистрации наследника по месту проживания усопшего и при отсутствии других зарегистрированных по этому адресу наследников, он имеет право проживать в квартире, не спеша оформлять наследство.

В данном случае в соблюдении срока нет необходимости.

Когда постоянная регистрация с покойным отсутствует, готовьте документацию и идите в нотариальную контору.

Сотрудник нотариата устанавливает:

- имущество в составе наследства;
- имеются ли иные претенденты на жилье, и сколько их;
- на каком основании происходит вступление в наследство.

Получение свидетельства о праве на наследство возможно в течение не более чем полугодя со дня, когда наследодатель умер или его смерть была засвидетельствована судебным актом. Поэтому наследники могут оформить свои права в течение шести месяцев.

Статья 1163 ГК РФ устанавливает порядок действий в этом случае. Если пропущен срок вступления в наследство, обратитесь в судебный орган с иском.

Срок рассмотрения заявления составляет пять суток, после чего происходит вынесение судебного акта об удовлетворении просьбы открыть дело, либо об отказе в этом. Вступление решения в силу

происходит по истечении 10 суток.

Принимая решение, суд учитывает следующие обстоятельства:

- есть ли основания лишить наследства;
- имеются ли другие наследники с правом на часть наследуемого имущества;
- существует ли документальное подтверждение того, что квартира приватизирована
- наличие кредитных обязательств на наследуемую жилплощадь (ипотека).

Получение наследства, приостановление, лишение права наследования

Согласно пункту 2 статьи 1163 ГК РФ, предусмотрено право досрочно получить свидетельство о наследстве, если доказано отсутствие иных претендентов или все наследники отказались от наследства (бумага подлежит нотариальному заверению).

При оформлении наследства процедура выдачи свидетельства может приостановиться, а также могут возникнуть основания для отмены права на наследство.

В пункте 3 статьи 1163 ГК РФ указаны два варианта, при которых выдача свидетельств о наследственных правах приостанавливается:

- судебный спор, касающийся наследственного имущества (конфликт между родственниками);
- если имеется зачатый, но не рожденный гражданин, имеющий право на наследство.

Шаг 4. Уплата госпошлины

До вступления в наследство наследники единожды вносят в бюджет денежные средства, размер которых установлен законодательством, за процесс оформления юридических документов.

Порядок расчета госпошлины:

- близким родственникам полагается выплатить 0,3 % от цены квартиры;
- остальным наследникам – 0,6 %.

В обеих ситуациях размер выплаты ограничен 100 тысячами рублей.

В определенных случаях возможно освобождение от выплаты:

- несовершеннолетие наследника или наличие у него психического заболевания;
- гибель наследодателя при исполнении;
- проживание наследников в жилье и намерение продолжать проживание там.

Чтобы снизить размеры уплачиваемого налога предпочтительно брать инвентаризационную стоимость – этот показатель значительно меньше номинального.

В соответствии с внесенными с 1 января 2006 года изменениями, у наследников нет обязанности по уплате налога на наследство. После того, как произошла выдача свидетельства о праве на наследство, и были оплачены все необходимые действия, требуется лишь получение свидетельства о собственности и вступление в наследство.

Этап 5. Получение свидетельства собственника

Чтобы получить свидетельство, по истечению полугода обратитесь в органы Росреестра.

У собственника имущества появится право распоряжения жильем по своему желанию: предоставить в пользование, купить, сдать в аренду, подарить, обменять.

Продажа жилья происходит по обычной процедуре купли-продажи, с уплатой налога:

- 0 %, в случае нахождения квартиры больше 3-х лет в собственности гражданина;
- 13 % от цены жилплощади, если три года не истекли.

Пункт 1 статьи 220 НК РФ устанавливает, что налогом облагается сумма свыше 1000000 рублей.

Сколько стоит оформить наследство на квартиру и что влияет на цену?

Размер трат при процедуре оформления наследственных прав на жилье зависит от следующих обстоятельств:

- Цены жилплощади;
- Были ли наследники связаны родственными узами с бывшим собственником;
- Собираются ли наследники получить отдельное свидетельство о праве на имущество или им достаточно одного документа;
- Будет ли привлечен к процессу посредник;
- Будет ли участвовать в регистрационных действиях агент.

Размер суммы, затраченной на процесс будет зависеть от величины оценочной (кадастровой) стоимости полученной жилплощади, как объекта недвижимости. Стоимость жилья также тесно связана с величиной госпошлины.

Какова стоимость вступления в наследственные права при наличии завещания? В случае отсутствия родственных связей между усопшим собственником жилья и получателем наследства, ему придется потратить большую сумму, нежели ближайшему родственнику.

Так как в нотариальной конторе отдельно оплачивается каждое оформленное на гербовой бумаге свидетельство, для того, чтобы сэкономить, желательно оформить единый документ на всех наследников жилья.

Если в процессе участвует посредник, расходы увеличиваются из-

за оплаты нотариального заверения доверенности, а также услуг представителя.

Оформление наследственных прав обходится недешево. Наибольшую сумму придется потратить на завершающей стадии, что обеспечивает возможность спланировать расходы.

Чтобы уменьшить размер затраченных денежных средств, необходимо посетить нотариальную контору в установленные законом сроки, так как при оформлении прав через судебные органы, затраты значительно увеличатся.

Оценка квартиры

В соответствии с законом, оценивать жилье после смерти собственника не обязательно по рыночным ценам. Для того, чтобы рассчитать стоимость услуг нотариуса и размер госпошлины, можно воспользоваться кадастровой стоимостью квартиры, указанной в полученной в ГКН выписке.

Если выбрать этот вариант, то необходимо будет оплатить только изготовление кадастрового паспорта.

В случае самостоятельного получения наследником данной бумаги, он оплатит 200 рублей, и 5000 тысяч, если он обратится за услугой по сбору документов в юридическую компанию.

Нотариус

В первое посещение лица, уполномоченного на совершение нотариальных действий, наследник уплатит несколько десятков сотен рублей.

Какова стоимость оформления наследства у нотариуса? Первая сумма 520 руб. – уплачивается за факт регистрации заявления, в котором выражается желание принять жилплощадь, и за то, что свидетельство о смерти, которое нужно, чтобы завести наследственное дело, будет нотариально удостоверено.

При визите в нотариальную контору после того, как пройдет 6

месяцев со дня смерти оставившего наследство лица, необходимо будет заплатить 3 500 тысячи рублей за оформление свидетельства о праве и 20 рублей за изготовление нотариально заверенной копии, требуемой для того, чтобы зарегистрировать право в органах Росреестра.

Информацию о необходимой сумме сообщает помощник нотариуса, записывая на прием. Эта сумма складывается из нотариальных тарифов (см. ст. 22.1 законодательства о нотариате) и сборов за совершение нотариально значимых действий (см. ст. 333.24 НК РФ).

Пункт 1 ст. 1154 ГК РФ устанавливает, что по общему правилу наследство должно быть принято в течение полугода с момента, как оно открылось.

Этим моментом является день смерти наследодателя.

Однако предусмотрены исключения, когда этот вопрос решается судом:

- Когда наследодателя объявляют умершим;
- Когда определяется день его предполагаемой смерти.

В этих ситуациях, датой, когда открывается наследство, считается день, когда вступил в силу судебный акт, устанавливающий предполагаемый день смерти наследодателя.

Полгода в любом случае будут отчитываться от дня, когда судебный акт приобрел юридическую силу.

Кроме того, возникновение права на наследство связано с отказом призванного к наследованию гражданина от своих прав, неприятием в случае гибели гражданина или несовершения необходимых действий, если граждане в судебном порядке отстранены от наследования при признании их недостойными, и в ряде других случаев. В Гражданском кодексе для каждого случая предусмотрены особые правила, касающиеся сроков принятия наследства.