

Наследников могут обязать продавать недвижимость



На сей день, получая наследуемую долю в жилом помещении, граждане России могут распоряжаться недвижимым имуществом по собственному желанию: можно жить в наследуемом жилом помещении, можно выставить его на торги или отдать в дар ее своим сонаследникам или другим лицам.

Вне всякого сомнения, не во всех ситуациях, получается, разрешать спорные ситуации с наследством полюбовно, порой из-за каких-то «частей» жилого помещения разгораются целые конфликты среди членов семьи. Порой бывало, что часть в наследуемом жилье становилась рычагом давления на своих родных, отношения с которыми безнадежно испорчены – кто-то из сонаследников продавал свою часть квартиры жуликам, которые затем пытались завладеть всей квартирой. Это часто называют «квартирным рейдерством».

По идее авторов нового проекта закона, жилые помещения, которые переходят по наследству двум или более людям, должны будут непременно выставляться на торги, а полученные средства – разделяться между наследуемыми лицами.

Государственная дума внесла предложение позаимствовать опыт других государств и принудить людей выставлять недвижимость, переданную в наследство, на продажу. Авторы предложения намереваются уменьшить количество баталий в семьях относительно наследуемого имущества.

Подготавливаются правки в Гражданский кодекс, в соответствии с которыми полученную в наследство квартиру необходимо выставить на продажу, если скончавшийся собственник передал по завещанию это имущество сразу нескольким лицам или при отсутствии завещательного документа квартира перешла в качестве

наследства частями родственникам с равными правами.

Наследникам предоставят срок в полгода, чтобы установить единственного нового собственника, в противном случае квартира должна быть продана, а доход от продажи разделен между сонаследниками соответственно с их частями в наследстве.

Новая законодательная идея стала объектом обширных дискуссий в СМИ – возник законопроект, который затруднил процедуру принятия наследства. Предлагается принудительно продавать жилые помещения, перешедшие гражданам долями в порядке наследования.

Что говорится в законе о реализации недвижимости, которая может перейти по наследству?

Член комитета Госдумы, занимающиеся вопросами собственности от ЛДПР Андрей Свинцов, который стал одним из авторов данной инициативы, разъяснил, что, в соответствии с этими коррективами, несколько сонаследников, вступивших в права наследства, отныне не сумеют представить его в виде совместной собственности. Им будет предоставлено полгода для реализации наследуемого имущества.

Если же по каким-нибудь основаниям в определенный период выставить ее на продажу не получится, то этим займется уполномоченное лицо, занимающееся данным наследством. Потребность в осуществлении этих модификаций в закон, как считают в Думе, призвана уничтожить споры и расхождения между наследниками и членами их семьи.

Правоотношения в сфере наследства обозначены в ч. III ГК РФ. Рассматривая судебную практику, можно рассудить, что, в самом деле, по нашей стране очень много разбирательств относительно наследования сопровождается тяжбами в судах. И нормотворцы, несомненно, делают это из лучших побуждений, но данная

инициатива представляется не только малоэффективной при применении норм права, но и злоупотребительной, поскольку она в какой-то мере ущемляет права законных наследников.

Сейчас содержание данного еще не обнародовано, потому что он еще только разрабатывается и еще не предложен Государственной думе, из-за чего совершить его подробный анализ пока невозможно, но не поспорить с тем, что людям подобные правки в законе не будут полезны с практической точки зрения.

Вне всякого сомнения, данный проект закона будет делать оговорки и в некоторых ситуациях наследники могут иметь возможность сохранить перешедшее по наследству имущество, но, все-таки, подобные поправки в законе противоречат Гражданскому кодексу России, описывающим общие тезисы и принципы закона России в сфере гражданского права.

В частности, закон определяют полный список случаев, в которых допустимо ущемление гражданских интересов. Их можно ограничить на основе законодательства и лишь в той степени, в коей это требуется для оберегания положений Конституции, нравов, здоровья, прав и законных прав иных граждан, обеспечения обороноспособности государства и его безопасности. Конечно же, наследственные споры к этому причислить не получится, но подготавливаемый закон ущемляет право лиц на обретение и реализацию собственных гражданских интересов по своему волеизъявлению и в собственном интересе при наследстве.

Совместно с обозначенным положением теряет актуальность и п. 1 ст. 9 ГК, так лица больше не могут самостоятельно распоряжаться своими правами.

Статьей 18 ГК определяется, что лица могут иметь наследственное имущество, делать его объектом наследственного права. Закон не только ущемляет права наследников, но и лишает их права распоряжаться имуществом на случай его смерти.

Еще необходимо отметить, что согласно положениям ГК силовое изъятие у собственника имущества недопустимо, за исключением

некоторых ситуаций, список которых считается самым полным.

Для реализации, перешедшей по наследству квартиры сначала необходимо формально принять наследство, а потом обрести право собственности на это жилье. Лишь после осуществления обозначенных действий можно искать приобретателя и собирать все нужные документы.

Для реализации перешедшего в порядке наследования жилища, состоящего в собственности менее трех лет (при наследовании после 1 января прошлого года – меньше 5 лет), нужно произвести оплату подоходного налога.

Но это не налог на наследство, уплачивавшимся ранее после права собственности на квартиру, перешедшую по наследству (на сей день он не действует). Помимо этого, при реализации недвижимого имущества, перешедшего по наследству, предполагаются налоговые льготы.

Прежде чем купить перешедшую по наследству квартиру, лицу следует узнать:

- О наличии иных наследников;
- Не отказались ли они от права на наследование;
- После этого необходимо зарегистрировать договор в Росреестре.

Выставить на продажу жилье, полученное по наследству, можно сразу после становления ее собственником – иначе такое соглашение будет признано недействительным. ***Для этого необходимо пойти туда с ранее полученным у должностного лица свидетельством, подтверждающим право собственности, кроме этого требуется такой набор документов:***

- Документ о подтверждении права на собственность (пишется в Росреестре в момент подачи бумаг);
- Паспорт гражданина Российской Федерации;
- Кадастровый паспорт на жилое помещение;
- Квитанция об уплате государственной пошлины за данную

процедуру – 2000 руб.

Реализация части в собственности кем-либо из сонаследников

При выставлении на продажу части жилья необходимо учитывать право преимущественного выкупа: сонаследники долей в жилом помещении обладают правом перекупить выставленную на продажу одним из них часть по объявленной стоимости, а еще иные равные возможности (п. 1 ст. 250 ГК РФ).

С этой целью изначально требуется письменно осведомить всех сонаследников о своем намерении выставить на продажу его долю перешедшего в порядке наследования жилого помещения, обозначив цену и прочие критерии продажи.

Отказ всех сонаследников фиксируется письменно.

Если за месяц с момента получения оповещения о выставлении доли на продажу остальные наследники не засвидетельствовали своего пожелания по поводу покупки продаваемой части, это будет считаться отказом от предложения.

При нарушении обозначенного законом порядка любой сонаследник будет вправе в трехмесячный срок обратиться в судебный орган о переводе на него прав по приобретению жилого помещения.