

Наследников заставят продавать наследуемые квартиры

[Главная](#) » [Наследство](#) » Заставят ли наследников продавать наследственные квартиры?



Фракция ЛДПР в Государственной Думе представила проект закона, по которому наследники, если их два и более, обязаны будут продать наследуемое имущество. В Гражданский кодекс предлагается внести поправки, таким образом, что если наследодатель завещает квартиру или дом двум и более наследникам или когда завещание отсутствует, а жилье достается наследникам равной очереди, например, родным сестрам, которые в установленный срок (6 месяцев) не определились с единоличным владельцем, то недвижимость следует продать в обязательном порядке. Сумма, которая будет получена от реализации, должна быть поделена между наследниками в тех долях, на которые они имеют законное право.

Законопроект о принудительной продаже наследственного жилья

Народные избранники планируют прекратить разногласия, которые возникают очень часто между наследниками. Теперь парламент России должен будет рассмотреть данную законодательную инициативу, обязывающую наследников продавать недвижимость.

Докажите ваше право на наследство

Следует напомнить, по нынешнему законодательству, если наследники-собственники захотят продать полученную ими квартиру, то необходимо согласие их всех. Тогда возникает

такая коллизия: собственники спешат продать свои доли и у квартиры появляются совладельцы, но это уже третьи лица. А еще собственники могут прописать в квартире людей, не имеющих к ней никакого отношения, фактически это посторонние люди.

Органы МВД фиксируют множество ситуаций, когда мошенники, их еще в СМИ стали называть «черными риелторами», выкупают у кого-нибудь из наследников его долю и потом активно давят, на остальных наследников, чтобы те отказались от своих имущественных прав и как можно скорее. Также злоумышленники стараются сделать так, чтобы квартирные доли попали в руки определенного человека. Другим претендентам на долю наследства чинятся различные препятствия, чтобы они не получили ничего.

Новеллы в законе помогут будущим наследникам не стать жертвами мошенников и избежать многочисленных конфликтов. Закон определит наследникам время на продажу имущества. Это будет 3 месяца. С согласия всех собственников данный срок возможно будет продлить. Но так, чтобы он не был более 6 месяцев. Если в отведенное законом время имущество продать не удастся, то его можно будет выставить на аукцион.

Нынешнее законодательство нашей страны не препятствует ситуации, при которой хозяин скромной квартиры в 2 комнаты оставляет ее по завещанию сразу пятерым или даже шестерым близким родственникам, иногда друзьям.

Когда владелец отправляется в мир иной, возникает резонный вопрос: что такой армии наследников предпринять с этой недвижимостью? Проблематично, чтобы они в ней все поселились. Да это и не совсем комфортно. В большинстве случаев наследники стремятся продать такую квартиру. Но, сразу же возникает проблема стоимости. Часть собственников захочет получить деньги сразу, даже если недвижимость будет продана по заниженной цене. Другая часть резонно пожелает ждать более выгодной цены и не спешить с продажей. А 2 наследника заявят, что ничего продавать не хотят. Им эти комнаты дороги, как память о детстве. Даже для того, чтобы сдать это жилье внаем,

необходимо заручиться согласием всех собственников.

Как итог таких разногласий, скандалы между наследниками. Впору писать сценарий для трагикомедии на современный лад. Те наследники, которые очень нетерпеливы, спешат продать свою долю. В числе совладельцев появляются третьи лица и ситуация еще более запутывается и усугубляется. Назло всем один из наследников регистрирует в квартире местного бомжа, живущего на свалке. Так, возможно, он надеется принудить остальных к тому, чтобы они были сговорчивее. Дело заканчивается судебными разбирательствами. Люди, вчера еще бывшие друг другу близкими родственниками, теперь ненавидят друг друга.

Эту пагубную практику пора прекратить. Так посчитали депутаты Госдумы от фракции ЛДПР. Механизм наследования следует обновить. Как пояснил Андрей Свинцов, неоднократно депутаты от ЛДПР ратовали за то, чтобы ограничить граждан в части продажи их долей. Иначе это становится источником проблем в российских семьях.

Криминальные элементы, как пчелы на мед слетаются на такие спорные ситуации. Пора внести изменения в Гражданский кодекс, таким образом, чтобы наследуемая квартира, при участии в этом процессе нотариуса, оказывалась на аукционе. Деньги, полученные от продажи, будут разделены так, чтобы каждый смог получить свою часть, в зависимости от его доли в наследстве. Стоит добавить, что на процедуре первого чтения, депутаты от ЛДПР хотят внести поправку, которая позволит наследникам продать недвижимость самостоятельно. На это у них будет 6 месяцев. Если собственники, добавил Свинцов, за это время не смогли найти оптимальный вариант продажи недвижимости, то тогда в дело должен вступить нотариус.

Также народный избранник сообщил, что в том случае, когда наследники за 6 месяцев смогут договориться, что недвижимость останется за кем то из них, то по новой норме не возникнет никаких препятствий для других наследников, чтобы они могли продать или передать свою долю этому собственнику.

Российская гильдия риелторов, в лице своего президента Валерия Виноградова, считает, что долевое наследование недвижимости является проблемным вопросом. Впрочем, часто родственники находят общий язык и договариваются, кто из них будет единоличным наследником. Этот гражданин в дальнейшем выкупает доли у других совладельцев квартиры.

Еще Виноградов сказал, что в тех случаях, когда родственники мало друг друга знают или наследники не состоят в родственных отношениях, то часто кто-то начинает заниматься манипуляциями, даже имея малую долю. Цель – продажа этой доли по максимальной цене. Если дело доходит до суда, то, конечно, все значительно усложняется. Начинают сталкиваться разные интересы, мнения и аргументы. И, как правило, это порождает массу недовольств со стороны граждан, втянутых в такие процессы.

Эксперты по вопросам недвижимости и депутаты уже давно предлагали разные варианты решения проблемы долевого наследования недвижимости. Например, предлагался запрет на нотариальное оформление завещания в тех случаях, когда владелец не определял единственного наследника своей недвижимости. Или утверждалось, что у квартиры должно быть столько наследников, сколько в ней комнат. Это позволяло, хотя бы формально, разделить площадь. Нынешнее предложение от фракции ЛДПР выглядит самым оптимальным. Его принятие позволит разгрузить коридоры и залы российских судов от скопления квартирных наследников.

Насколько положение с наследованием квартир в России критично. Действительно ли требуется новация в законе? Что думает по данному вопросу нотариальное сообщество? От Федеральной нотариальной палаты высказался руководитель юридического отдела Александр Сагин. Он сказал, что нынешняя система наследования достаточно эффективна. Ей 14 лет и можно оценить ее, как положительную и сбалансированную. Интересы граждан учитываются.

Если сравнить, как проходит процесс наследования за рубежом,

то гражданам там при оформлении документов приходится платить значительные суммы. В некоторых странах даже введен налог на наследство, в других наследство в обязательном порядке должно быть оформлено в суде. А суды нынче дороги.

В США, например, наследники выкладывают до 50% от той суммы, которая достается им по наследству. А в России, как известно, нет налога на наследство. Его отменили. Граждане получают свидетельство, которое подтверждает их право на наследство. За эту бумагу они платят 0,3% от стоимости того имущества, которое они наследуют. Кстати, эта сумма не может быть выше 100 000 рублей. Такие правила существуют для детей, супругов, родителей, братьев и сестер. Другие наследники платят по тарифу равному 0,6% от общей стоимости имущества, которое они наследуют. Для них максимальная сумма составляет 1 млн. рублей.

Александр Сагин согласен, что в некоторых частностях закон требует доработки. Но только доработки, а не коренного разрушения уже сложившейся практики, а на ее месте создания новых правил наследования. А если конкретно говорить о новой инициативе фракции ЛДПР в Государственной Думе, то сообщество нотариусов выступает против. И это категорическое мнение Федеральной нотариальной палаты. Главная цель, зачем существует нотариат, защитить законные интересы граждан и их конституционные права. А если депутаты примут предлагаемый закон, то он напрямую нарушит права граждан. Вот почему данная инициатива, как считает Сагин, должна быть отклонена народными избранниками.