

Наследование приватизированной квартиры после смерти владельца



В случае смерти гражданина, который являлся собственником приватизированной квартиры, всегда найдутся наследники, которые должны будут в определенный срок подготовить необходимые документы, чтобы стать полноправными владельцами жилого помещения. Необходимо детально разобраться в процедуре наследования жилого помещения.

Приватизированная квартира в наследство

Квартира является собственностью владельца, соответственно, подлежит общим правилам передачи в наследственную собственность. Если квартира приватизирована и ее владелец составил завещание, то вступить в наследство смогут перечисленные в документе граждане, которые представят свой паспорт и оригинал завещания нотариусу, который оформлял этот договор с завещателем.

Если квартира передается на законных основаниях в наследство, то для вступления в наследство необходимо представить нотариусу документы, подтверждающие степень родства наследника по отношению к завещателю.

Однако, приватизированная квартира может подлежать наследованию с определенными нюансами, которые необходимо рассмотреть более подробно.

Если наследник, который доказал свое приоритетное право вступить во владение недвижимостью, узнает о существовании

нескольких граждан, которые участвовали в приватизации жилого помещения, то ему необходимо убедиться, что эти лица внесены в список собственников в договоре приватизации жилого помещения.

В таком случае наследник сможет в полной мере претендовать лишь на ту часть жилой площади, которая была записана на наследодателя. Кроме этого, наследник может не получить всю полагающуюся по наследству часть квартиры в собственность, если у наследодателя остались родственники, которые признаны обязательными наследниками.

В любом случае после получения возможности вступить в наследство конкретной части приватизированной квартиры наследнику необходимо прибыть к нотариусу и составить заявление на вступление в наследство, запросить перечень необходимых документов для подтверждения этого права и подготовить все необходимые бумаги.

Срок вступления в наследство законом ограничен и составляет шесть месяцев со следующего дня после смерти гражданина, являющегося наследодателем.

Если появляется хоть один наследник, желающий составить заявление на вступление в наследство, нотариус открывает наследство по месту последнего адреса регистрации наследодателя и заводит наследственное дело. В течение полугода нотариус принимает все заявления от потенциальных наследников, проверяет представленные документы, определяет доли наследства. После срока выдает свидетельства о праве наследования каждому наследнику индивидуально.

Составить список претендентов на наследование приватизационной квартиры можно только с учетом наличия или отсутствия завещания, составленного при жизни владельцем этой квартиры.

При наследовании на общих основаниях приоритетное право вступления в наследство имеют ближайшие родственники, к которым относятся супруги, дети и родители наследодателя.

Если хоть один представитель ближайшей родни соглашается вступить в наследство, то все остальные родственники, принадлежащие другим линиям наследования, автоматически лишаются права претендовать на долю в наследстве. Если представителей ближайших родственников несколько, то наследство будет разделено между ними в равных долях.

В случае отказа ближайших родственников вступить в наследство, автоматически вступает в законную силу очередь наследования по степени родства, которая предусмотрена законом до седьмой линии, затем вступают в права некровные иждивенцы или государство, если наследовать совершенно некому.

В случае проведения процедуры наследования по завещанию, необходимо иметь в виду, что в список обязательных наследников могут быть включены любые граждане, которые, вообще, могут не являться родственниками усопшему, более того, по завещанию собственность, включая квартиру, может быть передана в пользу юридического лица.

Особенность наследования недвижимости по завещанию заключается в том, что завещатель может не включать даже ближайших родственников в состав наследников, в некоторых случаях завещатели отдельным пунктом прописывают в документе список лиц, которые ни при каких обстоятельствах не должны стать наследниками имущества завещателя.

Однако, закон предусматривает некоторые отступления от общих правил. Особенно в вопросах наследования по завещанию выделяется особая категория граждан, которые называются обязательными наследниками, которые всегда имеют право на получение половины от возможной законной доли при наследовании, даже если их нет в составе завещательного документа.

К обязательным наследникам относятся следующие лица:

- Нетрудоспособные дети наследодателя в любом возрасте;
- Дети, которые еще не достигли возраста 18 лет;

- Нетрудоспособные супруги или родители, которые являются пенсионерами или инвалидами.

Важный момент заключается в том, что в случае смерти одного из собственников приватизированной квартиры, его доля после смерти переходит в приоритетное право наследования или по завещанию, или по закону, а не выставляется на продажу между другими собственниками этого жилого помещения.

На примере можно более детально понять суть ситуации. Предполагается наличие нескольких братьев или сестер, которые являются сособственниками приватизированного жилья, в случае смерти одного из родственников, право наследования переходит не к братьям и сестрам, а к детям, супруге или родителям умершего сособственника приватизированного помещения.

В любом варианте наследования квартиры после смерти ее владельца наследникам необходимо обратиться в нотариат по последнему месту регистрации или длительного фактического проживания наследодателя.

С собой наследнику необходимо первоначально взять следующие документы:

- Документ, определяющий дату смерти наследодателя;
- Паспорт гражданина РФ наследника;
- Бумаги или справки, которые точно определяют степень родства наследника;
- Составленное от руки заявление вступить в наследство от претендента.

[Скачать образец заявления о принятии наследства можно здесь.](#)

Что касается конкретно приватизированного жилья, которое приобретается наследником путем вступления в наследство, то нужны еще дополнительные документы:

- Бумаги, которые подтверждают права собственника на жилое помещение наследодателя;

- Договор, на основании которого проводилась передача прав собственности на квартиру наследодателю;
- Паспорт технического и кадастрового характера;
- Выписка из органов ФМС о последнем месте регистрации при жизни наследодателя;
- Выписка из паспортного стола о количестве граждан, проживающих совместно с наследодателем.

Чтобы через полгода получить свидетельство на право наследования от нотариуса, наследник должен оплатить все расходы, связанные с работой нотариата, оплатить государственную пошлину, которая составит разную сумму для категорий родственников.

Сначала наследникам необходимо провести процедуру определения оценочной стоимости жилого помещения, можно зафиксировать рыночную стоимость, кадастровую стоимость и инвентаризационную стоимость, которые должны быть оформлены документально специалистами. Затем наследник имеет право выбрать минимальную из оценочных стоимостей и произвести расчеты в зависимости от родства.

Ближайшие родственники будут оплачивать 0,3% от выбранной оценочной стоимости недвижимости, главное, чтобы цена не превысила сто тысяч рублей. Все остальные категории родственников и наследники, не являющиеся родственниками, будут оплачивать 0,6% от выбранной оценочной стоимости, но сумма не сможет быть больше миллиона рублей.

С полученным свидетельством на право наследования необходимо явиться в МФЦ или представительство Росреестра, чтобы подать заявление и документы на получение свидетельства о регистрации собственности на приватизированную квартиру, которое должно быть оформлено уже на наследника, выступающего в качестве нового владельца недвижимого имущества.

Для вступления в наследство не всегда требуется обращаться с заявлением к нотариусу и письменно излагать свое намерение

вступить в наследство. Наследник имеет право вступить в фактическое пользование и распоряжение наследственным имуществом в течение полугода после смерти наследодателя, что станет подтверждением намерения принять наследство в полной мере.

Для признания фактического вступления в наследство в отношении приватизированной квартиры необходимо наличие следующих действий:

- Совершение оплат наследником за свой счет выписок и всех текущих счетов по квартире;
- Оплата коммунальных платежей ежемесячно;
- Осуществления переезда в квартиру наследодателя и осуществление мероприятий по обеспечению сохранности собственности от посягательства третьих лиц;
- Осуществление гашения долговых обязательств усопшего наследодателя.

Для тех, кто проживал долго с наследодателем такой способ вступления в наследство на квартиру оптимальный, для получения свидетельства на право наследования таким наследникам необходимо в качестве доказательств представить нотариусу следующие факты:

- Выписка из УК или домовой книги о проживании наследника совместно с наследодателем более года на одной жилой площади;
- Квитанции об оплате коммунальных расходов, чеки о затратах средств на улучшение квартиры;
- Документы, фиксирующие выплату долгов или прием средств от должников, проведение ремонта в квартире.

[Скачать образец заявления о фактическом принятии наследства можно здесь.](#)

Если наследник, вступивший в фактическое наследство, не убедил доказательствами нотариуса, то свое право на наследование такому наследнику придется отстаивать в суде, более тщательно

подготовив доказательства фактического принятия наследства.

Наследование доли в приватизированной квартире

В случае получения конкретной доли в приватизационной квартире по завещанию или законному наследованию правопреемник обязан оформить в собственность именно полученную составляющую наследства. Могут быть ситуации, когда несколько долей передаются в наследство без указания точного значения доли для каждого наследника, в таком случае наследники могут получить часть от каждой наследственной доли собственности.

Если дробление долей происходит с определением слишком маленького значения части собственности в квадратных метрах, то наследники могут договориться друг с другом путем составления согласия на компенсацию по установленной стоимости долей каждого, с возможностью выкупа наследниками друг у друга квадратных метров жилья, для того, чтобы хоть один наследник мог использовать долю в приватизационной квартире по назначению.

Если договориться не удастся, то наследники имеют право в судебном порядке попытаться перераспределить разделение квартиры между друг другом, попытаться оспорить права на обязательную долю определенных граждан, которые имеют одинаковый признак в своем статусе – нетрудоспособность.

Если наследник, который проживал с наследодателем дольше остальных, сможет доказать, что квартира является единственным местом для его дальнейшего проживания, то суд может принять во внимание эти данные и пересмотреть решение нотариуса о выделении наследственных долей в приватизированной квартире.

Отсюда следует выделить категории граждан, которые будут иметь приоритетное право на наследование доли жилья при прочих равных условиях по отношению к другим наследникам:

- Если наследник проживал совместно с наследодателем больше года перед смертью родственника;
- Не владеет больше никакой недвижимостью;
- Остальные претенденты не являются участниками собственности на приватизированную квартиру.

Подводя итог, необходимо уточнить, что наследники с приоритетным правом получения жилой площади из доли наследодателя в квартире в счет долей других наследников не получают чужих жилых метров бесплатно, а вынуждены по решению суда их выкупить разовым платежом или в рассрочку.

Многие наследники предпочитают компенсировать долю в квартире передачей другого имущества законным наследникам других долей, если нет средств для приобретения долей остальных наследников.