

Наследство на землю после смерти собственника



Почти каждому из живущих на этом свете предстоит пережить смерть близкого человека. Не смотря на боль и груз утраты, необходимо мобилизовать свои силы и приступить к оформлению оставшегося после усопшего наследства, которое может быть как денежными накоплениями, так и движимым и недвижимым имуществом, в том числе земельным участком.

Получение земли по наследству

Основными условиями для вступления в права наследства на землю являются:

- наличие права собственности на землю у усопшего, подтвержденное соответствующим документом;
- наличие пожизненного права на землю с правом передавать ее по наследству.

В случае если земля была взята в аренду, то ее передача по наследству возможна лишь в том случае, если подобное было предусмотрено договором с арендодателем и зарегистрировано в отделе кадастра Федеральной регистрационной службы.

Даже городские жители в последнее время оставляют своим потомкам земельные участки, что уж говорить о жителях села, которые живут на земле и без нее никуда? Единственный нюанс состоит в том, что земли имеют различный статус и не всегда находятся в собственности наследодателя. Из-за этого механизм принятия в наследство земельного участка в том или ином случае сильно разнится.

Аренда

Если земельный участок взят наследодателем в аренду, то наследникам переходит право не на саму землю, а только на ее использование в установленный договором аренды период, причем, лишь при соблюдении ряда условий:

- в договоре не должно быть прописано, что аренда прекращается в связи со смертью арендатора;
- договор должен быть оформлен на бумаге и внесен в соответствующий реестр;
- в договоре аренды указаны определенные сроки его действия.

Точно так же, как и недвижимость, которой он, собственно, и является, земельный участок делят на равные для всех наследников части.

Если размер участка не дает возможности выдержать величину обязательного минимального размера каждой доли, на этот земельный надел претендует наследник, обладающий преимущественным правом, например, жилец дома, расположенного на этом участке. Однако, он будет обязан выплатить остальным наследникам денежную компенсацию, равную стоимости причитающихся остальным соискателям долей.

Право бессрочного пользования

Земля, взятая в бессрочное пользование, в отличие от наделов, взятых в аренду на определенный срок, не может передаваться по наследству. В этом случае наследуются только строения, установленные на участке ко дню кончины арендатора. Договор на аренду самого участка необходимо оформлять заново.

Неоформленное имущество

При отсутствии официального оформления в собственность земли, она в перечень наследства не включается.

Нотариус откроет наследственное дело лишь в том случае, когда в его руках окажутся доказывающие право собственности на эту

землю документы, такие, например, как договора аренды, свидетельства о праве собственности и так далее.

В этом случае есть смысл обратиться в суд, куда предоставить документальные доказательства того, что земельный участок использовался на законных основаниях и что за это пользование были проплачены определенные денежные средства.

Земли сельскохозяйственного назначения

Эти участки передаются по наследству на общих основаниях, за исключением некоторых ограничений:

- когда наследник не имеет российского гражданства или в его качестве выступает зарубежная организация, равно российская компания, имеющая большую долю зарубежного уставного капитала, земля может быть передана только в аренду, а не в собственность;
- одно лицо имеет право унаследовать только 10% земель данного типа в конкретном муниципальном образовании;
- в случае нарушения законодательства при наследовании земельного участка сельскохозяйственного назначения, эту землю отчуждают из собственности с последующей передачей в аренду предыдущим собственникам.

Вступление в наследство на землю происходит по тому же сценарию, как и вступление в наследство на любое иное имущество, хотя перечень необходимой для оформления документации очень отличается от документов, которые представляются при вступлении в собственность на остальное имущество.

Механизм вступления в наследство на землю для удобства специалисты делят на этапы, прохождение каждого из которых обязательно для потенциального правопреемника. Иначе есть риск остаться без положенного наследства.

Итак, чтобы получить земельный участок в наследство, необходимо пройти следующие этапы:

- оформление необходимого пакета бумаг;
- представление в шестимесячный срок этих документов нотариусу, который ведет наследственное дело (важно не пропустить этот срок) с собственноручно написанным заявлением о принятии наследства;
- оформление свидетельства с последующим обращением в ЕГРП, чтобы провести регистрацию земли в собственность.

Для оформления земельного надела или его доли в наследство нужно у нотариуса оформить соответствующее свидетельство, которое подтверждает право на наследование.

Однако, прежде чем получить его, нужно собрать и в течение 6 месяцев после ухода из жизни наследодателя представить в нотариальную контору необходимые документы:

- паспорт наследника;
- документ о смерти собственника земли;
- документ о регистрации умершего;
- нотариально заверенная копия завещания или бумаги, свидетельствующие о наличии родственных связей с усопшим;
- документы, подтверждающие право собственности усопшего на землю (свидетельство о праве владения из ЕГРП, договор мены, купли-продажи, дарения и т. д.);
- бумаги, которые выдаются собственнику земли (выписка из ЕГРП, кадастровый и технические паспорта, справки из БТИ, кадастровый план, справка о праве скончавшегося на имеющиеся на земле постройки и т. д.);
- документ о цене участка, который получается в организации, имеющей лицензию на осуществление подобного вида деятельности;
- справка о наличии или отсутствии долговых обязательств на этот участок;
- квитанция об оплате государственной пошлины, которая для первоочередных наследников составляет 0,3% величины наследства, но не превышает 100 тысяч рублей, а для других наследников – 0,6% но не более миллиона рублей.

Список документов, необходимых для принятия в наследство земли, лучше уточнить у нотариуса, который занимается этим наследственным делом. Ведь в зависимости от сложившихся обстоятельств, перечень документов в том или ином случае может значительно отличаться. На перечень прилагаемых документов, к примеру, может влиять назначение земельного надела, степень родства с умершим собственником земли и так далее.

Иногда для того, чтобы истребовать в той или иной организации необходимую справку требуется к запросу приложить документ от нотариуса об открытии наследственного дела.

Для получения документов на постройки, которые расположены на наследуемой земле, в зависимости от предназначения земельного надела, стоит обратиться в садоводческое товарищество или в органы местного самоуправления.

Если земля подарена, передана по наследству или куплена, на что имеется соответствующий договор, документы на постройки, расположенные на ней не требуются.

Если наследником по каким-либо причинам пропущен полугодовой срок, для его восстановления в суде, кроме мотивированных причин пропуска, требуется приложить все перечисленные выше документы.

Сроки вступления в наследство

Срок, отпущенный законодательством, а именно, статьей 1154 Гражданского кодекса Российской Федерации, составляет 6 месяцев со дня ухода из жизни наследодателя.

Этот момент и считается днем открытия наследства. В ряде случаев подобной датой будет считаться вступление в законную силу решения суда о признании человека умершим.

При пропуске установленных сроков, при имеющихся документально подтвержденных уважительных причинах, через суд можно восстановить пропущенный срок.

Налог на землю, полученную в наследство

Федеральным законом №141 от 29.11.2004 года установлен налог на землю, который обязаны платить наследники. Его размер напрямую зависит от кадастровой стоимости этой земли по состоянию на 1 января года начала налогового периода.

Ряд граждан на основании 395 статьи Налогового кодекса Российской Федерации, освобождаются от выплаты этого налога:

- общины, использующие этот надел для ведения своего хозяйства, народного промысла и образа своей жизни;
- лица, относящиеся к малочисленным национальностям, проживающих в Сибири, Заполярье, районах Дальнего Востока.

Регистрация права собственности на земельный участок

Основным правоустанавливающим документом на полученную в наследство землю является свидетельство вступления в наследство. Оно получается в нотариальной конторе после закрытия наследственного дела, то есть по истечении 6 месячного срока со дня смерти наследодателя.

Наличие указанного документа дает возможность оформления земельного участка в собственность.

Для этого наследнику предстоит пройти 2 этапа.

Во-первых, собрав необходимые документы, отдать их на регистрацию в Федеральную регистрационную службу. В этом случае требуется такой же пакет документов, как и для нотариуса, приложив к ним свидетельство о праве на наследство и квитанцию об оплате государственной пошлины. Ее размер будет варьироваться в зависимости от того, для каких целей будет

использована земля.

Узнать точный перечень необходимых для регистрации земельного участка документов в каждом конкретном случае можно уточнить в отделении МФЦ или Росреестра.

Документы проверяются и оформляются в течение месяца, спустя который новый собственник получает соответствующее свидетельство. Именно оно окончательно закрепляет право нового собственника на унаследованный земельный надел.

Вторым этапом является проведение процедуры межевания, которая проводится геодезистами для того, чтобы согласовать границы участка с соседями. Очень часто при межевании появляется разница между реальными размерами участка и заявленными в документах.

Продажа участка, полученного по наследству

Право на продажу унаследованного участка появляется у нового собственника лишь после его регистрации в Росреестре. Только получив свидетельство о праве собственности, можно в полной мере распоряжаться полученным наследством, продавая его или передавая в дар. Однако в этом случае нельзя забывать, что если участок находился в собственности менее 3 лет, придется заплатить налог в размере 13%.