

Несколько наследников на квартиру



Если после кончины собственника в наследном имуществе есть недвижимость и несколько наследных лиц, возникает вполне закономерный вопрос, кто вступит в права владения данной собственностью и каким образом это правильно сделать.

Достаточно часто граждане начинают вступать в споры, кто именно станет обладателем данного жилья.

Как разделить наследственную квартиру между несколькими наследниками?

Собственник имущества имеет полное законное право составить завещание и в нем указать конкретных наследников и конкретные доли имущества которые им достанутся. Такой вариант может помочь избежать различного рода споров и разногласий внутри семьи.

Как правило, в силу различного рода причин собственник завещания не составляет и раздел его имущества происходит предусмотренным законодательством способом, то есть в соответствии с очередностью.

Основными наследными лицами являются граждане, входящие в первую очередь наследования – это родители, муж или жена и дети умершего собственника имущества.

Законодательство предусматривает следующее, что доля супруга составит 50% от всего полностью совместно нажитого имущества, кроме этого данному гражданину положена еще и доля от второй половины наследного имущества. Однако, как правило, при

наследовании имущества лицами, входящими в первую очередь имущество делиться в одинаковых частях между всеми претендентами.

Так же в законодательстве существует понятие, как обязательные наследники. Данные лица имеют право на долю, предусмотренную для них законодательством и получают ее при любых обстоятельствах.

Что же касается недвижимости, то здесь существует 2 варианта вступления в права:

- наследники договариваются между собой самостоятельно;
- наследники делят недвижимость в суде.

В первом случае составляется договор, где наследные лица по обоюдному согласию, выделяют доли каждого из претендентов. Данный способ является наиболее простым, однако прийти к консенсусу не всегда есть возможность.

Во втором случае квартира будет разделена при помощи судебного органа, который примет решение на основании ст.1168 ГК РФ о круге лиц обладающих преимущественным правом на владение жильем. Более четко и подробно данный факт законодательством не описывается.

Вышеупомянутая ст. 1168 ГК РФ, предусматривает наследников с преимущественными правами. Это означает, что данный гражданин может получить весь объект недвижимости в целом в свое законное пользование, единственное, что ему необходимо будет сделать, это выплатить денежную стоимость долей недвижимого имущества принадлежащих остальным наследным лицам.

Преимущество при разделе недвижимого имущества есть у наследных лиц:

- которые жили под одной крышей с собственником квартиры до момента наступления его кончины;
- которые проживали вместе с владельцем квартиры по одной

крышей, а также совместно использовали его имущество.

Стоимость, которую преимущественное наследное лицо должно выплатить остальным претендентам на квартиру определятся на основании общего договора.

В данном договоре должно фигурировать одно из следующих условий:

- указывается размер денежных средств, которые наследное лицо обязано выплатить претендентам за их доли квартиры;
- указывается конкретное имущество, которое данное наследное лицо должно передать остальным претендентам взамен их долей квартиры;
- отказ претендентов на квартиру от всякого рода компенсации за их доли квартиры, здесь дело будет вести судебный орган.

Гражданин имеет возможность воспользоваться таким преимущественным правом в промежуток времени не более трех лет с момента вступления в наследные права, в противном случае раздел недвижимости будет произведен в соответствии с законодательством.

Чтобы определить размер стоимости каждой из долей недвижимости следует произвести ее фактическую оценочную стоимость, то есть цену за 1 метр квадратный жилья. Для этого каждый претендент имеет право, обратится в специализированную компанию, которая произведет данную процедуру. Помимо этого иные лица могут оспорить результат данной оценки в судебном порядке.

Обычный порядок раздела

Законодательство позволяет заняться разделом недвижимости исключительно после получения соответствующего документа о наследных правах.

В случае если преимущественный наследник отсутствует, раздел

жилья будет вестись в установленном законодательством порядке.

В случае если наследники не могут самостоятельно определиться с выкупом долей, либо продажей недвижимости, за помощью следует обратиться в суд. Своей частью недвижимости наследник сможет полноправно пользоваться только после приобретения ее в собственность.

Собственник наследной части должен при желании избавиться от своей доли, сначала предложить ее остальным наследникам. В случае если они отказались приобретать данную долю в собственность, можно будет ее продать на рынке. Следует обратить внимание, что денежный эквивалент будет выше стоимости доли.

Каждый конкретный вопрос по разделу квартиры требует отдельного рассмотрения, так как везде существуют свои определенные нюансы.

Статья 1164 ГК РФ гласит, что недвижимость входящая в состав наследной массы, вне зависимости от того есть завещание или нет, поступит в общую собственность всех наследных лиц, в случае если в завещании собственник не предусмотрел иное, например, отписал квартиру конкретному наследнику.

Для получения в собственность такой квартиры следует пройти несколько определенных шагов:

- 1 шаг. Оформить заявление о желании принять наследные права и подать его специалисту в нотариальную контору. В случае если претендентов несколько, то каждому из них следует для начала вступить в наследные права. Для осуществления этого нужно по месту ведения наследного процесса, то есть по месту жительства усопшего собственника, подать специалисту нотариальной конторы, в промежуток времени не более полу года с момента кончины собственника имущества, заявление о желании принять наследные права либо заявление о выдаче свидетельства о праве на наследство, вышесказанное регулируют ст. 1113,

1115, 1153, 1154 ГК РФ. При подаче заявления о желании принять наследные права при себе необходимо иметь паспорт либо другой документ удостоверяющий личность заявителя. Далее нотариус укажет ряд бумаг необходимых для оформления свидетельства о праве на наследство.

- 2 шаг. Подготовить соответствующие бумаги для оформления свидетельства о праве на наследство и передать их специалисту нотариальной конторы. Ими будут являться соответствующее желанию претендента заявление, а также указанные нотариусом бумаги и справки, несущие подтверждение оснований для призвания к наследованию и факт принятия наследных прав гражданином. Если в ранее переданном заявлении о принятии наследства гражданин включил так же и просьбу о выдаче свидетельства о праве на наследство, то дополнительного заявления о выдаче данного свидетельства не требуется (п. п. 1, 13, 14 разд. IX Методических рекомендаций). В соответствии со ст. 1162 ГК РФ свидетельство о приобретении наследных прав может быть выдано как каждому участнику процесса, так и одно общее на всех.
- 3 шаг. Оплата пошлины. Получение данного документа облагается государственной пошлиной, которую каждый наследник должен уплатить. Размер данной пошлины будет напрямую зависеть от наследной доли каждого претендента.
- 4 шаг. Получение свидетельства о праве на наследное имущество.
- 5 шаг. Раздел наследного имущества между наследными лицами.

Законодательство позволяет разделить квартиру умершего собственника только исключительно после получения претендентами свидетельства о праве на данное наследство и составления соглашения. В случае если присутствует зачатый, но еще не рожденный наследник, то факт раздела может быть только после рождения данного наследного лица.

Государством права собственности на данное имущество будет

зарегистрировано на нового собственника только на основании соглашения между наследниками и свидетельства о праве на наследство (п. п. 1, 2 ст. 1165, ст. 1166 ГК РФ).

При этом наследные лица , проживавшие в квартире подлежащей наследованию, на день начала наследного процесса и не имеющие другой жилплощади, получают перед другими наследниками преимущественное право на приобретение данного недвижимого имущества в счет всех наследственных долей при условии предоставления другим наследникам соответствующей компенсации (п. 3 ст. 1168, п. 2 ст. 1170 ГК РФ).