

# Оформление квартиры в наследство после смерти



Недвижимость является сложным объектом для принятия в наследство, так как требует большего времени на подготовку документов. Кроме работы с документами, необходимо разбираться в тонкостях процесса получения квартиры в наследство после смерти наследодателя, для этого необходимо подробно изучать законодательство и юридическую практику.

## Оформление квартиры по наследству

Нельзя терять время после смерти наследодателя, приступить к оформлению наследства необходимо сразу, а завершить все действия в период шести месяцев после смерти наследодателя.

**Подробная инструкция выглядит примерно так:**

- Сначала надо собрать важные документы, чтобы отнести их в нотариат на проверку:
  - Документ из органов ЗАГС о подтверждении факта кончины наследодателя;
  - Паспорт наследника;
  - Документация на жилое помещение, на основании которой наследодатель может быть признан собственником помещения;
- Далее, необходимо прибыть к нотариусу или отправить документы и заявление по почте, предварительно подтвердив подписи у нотариуса по месту отправления документации. После поступления первого заявления от правопреемников нотариус приступает к поиску наследства, чтобы сформировать наследственную массу, для этого проверяются счета в банках, реестры, чтобы узнать о собственности, зарегистрированной на имя наследодателя;

- После благоприятного результата проверки первоочередных документов надо дополнительный пакет бумаг представить нотариусу:
  - Протоколы оценки имущества и объектов собственности;
  - Документация инвентаризационных служб;
  - Технические документы и планы помещения;
  - Информацию о лицевом счете;
- На последнем этапе правопреемник получает свидетельство о праве на наследство у нотариуса, когда закончится срок в полгода с даты смерти наследодателя, потом в Росреестре необходимо зарегистрировать право собственности на полученную квартиру.

**Если квартира, получаемая в наследство, не приватизирована, то необходимо обратиться в суд.**

Но суд может принять решение и подтвердить право пользования помещением для наследника, но отказать в праве распоряжения полученным имуществом, если так, то квартиру продать не получится, пока не будут осуществлены все мероприятия, необходимые для регистрации жилого помещения на нового владельца со всеми правами собственника.

**Если собственность принадлежит муниципалитету, то после смерти владельца квартиры необходимо провести приватизацию помещения и затем оформить в собственность наследника.**

**Чтобы получить квартиру в наследство, нужно заранее обеспечить наследника необходимыми документами:**

- Если собственник квартиры был признан пропавшим без вести, то необходимо представить решение суда, если гибель наследодателя зафиксирована медиками, то необходимо получить в ЗАГС справку о смерти гражданина;
- В органах ФМС снять с регистрации ушедшего из жизни владельца квартиры, получить справки из УК или ТСЖ, выписку из домовой книги о проживающих гражданах на

жилой площади наследодателя;

- Если есть завещание, то его оригинал необходим нотариусу, если нет, то нужно представить документы, признающие наследника родственником в определенной степени родства;
- Если наследник является претендентом на обязательную долю в наследстве, необходимо представить доказательство его нетрудоспособности, это не касается несовершеннолетних, им достаточно предъявить свидетельство о рождении;
- Паспорт и копии всех страниц для наследника;
- Документ, подтверждающий право владения и распоряжения квартирой наследодателя;
- Договор о приватизации жилого помещения, договор купли-продажи, мены, получения квартиры в дар;
- Информация о коммунальных платежах или иных обременениях, связанных с жилым помещением;
- Документация из служб БТИ, выписка из ЕГРП;
- Данные об участии в ЖСК;
- Протоколы осуществления оценки рыночной стоимости помещения на момент смерти наследодателя специалистами. Эти данные будут применены нотариусом для определения размера государственной пошлины за получение свидетельства о праве на наследство.

Иногда бывает, что у наследника нет на руках всех важных документов или справок, так как найти их у наследодателя не удалось.

**В таком случае необходимо сделать следующее:**

- Обратиться в государственную службу, запросить справку или копию документа;
- Добиться судебного решения, устанавливающего существование документации;
- Забрать восстановленный документ.

Чтобы рассчитать суммарную стоимость наследства, определить

размер государственной пошлины, необходимо осуществить мероприятия по оценке имущества с применением услуг государственного или независимого оценщика.

**Оценить жилое помещение можно несколькими вариантами:**

- Определить инвентаризационную стоимость на основании технической документации из БТИ, чаще всего размер такого типа стоимости сильно меньше рыночной стоимости;
- Определить кадастровую стоимость недвижимого объекта на основании данных Росреестра;
- Узнать рыночную стоимость после составления акта независимой оценки.

Нотариус не имеет права требовать проведение только конкретной оценки для определения размера стоимости жилья и определения размера пошлины. Правопреемник сам может выбрать минимальную стоимость оценки и представить эти данные нотариусу.

**Для начала необходимо определиться со стоимостью государственной пошлины:**

- Ближайшие родственники платят 0,3% от оценочной стоимости квартиры, но не более 100.000 рублей;
- Остальные наследники платят 0,6% от оценочной стоимости жилья, но сумму, не превышающую 1.000.000 рублей.

**Существуют категории граждан, которые государством освобождены от уплаты пошлины:**

- Ветераны ВОВ;
- Инвалиды I и II группы;
- Несовершеннолетние наследники;
- Иждивенцы, проживающие больше года совместно с наследодателем за его счет.

Дополнительными расходами станут денежные выплаты за подпись нотариусу, за бланки документов, выписки и правовая помощь в формате консультаций, иные услуги.

Наследник освобожден от уплаты налога при получении квартиры в наследство, но в случае продажи жилья ранее, чем через 3 года после вступления в права наследника, такому продавцу придется уплатить НДФЛ. Однако, это позволит наследнику получить налоговый вычет.

После получения свидетельства о собственности на недвижимость из ФНС поступит квитанция по месту расположения собственности с требованием уплатить имущественный налог.

## **Срок вступления в наследство**

Дата смерти владельца квартиры признается отправным моментом при расчете срока вступления в наследство, который составляет полгода. Если дата смерти назначена судом, то срок начинает отсчитываться с момента вступления в законную силу судебного решения.

Наследник имеет право обратиться в нотариат на следующий день после гибели владельца помещения, но не позднее последнего рабочего дня срока вступления в права наследника. Если последний день приходится на праздник или воскресенье, то срок окончания продлевается до следующего за ним рабочего дня.

Документы, подтверждающие право владения и распоряжения собственностью, наследники могут забрать в нотариате не ранее окончания срока вступления в наследство.

**Если правопреемник пропустил срок и не успел вовремя вступить в наследство, он имеет право восстановить этот период в суде. Для этого придется доказать, что причины пропуска срока были уважительными, а доказательства исчерпывающими.**

По истечении срока в 6 месяцев после смерти наследодателя при отсутствии наследников первой линии родства, права переходят участникам второй линии наследования. Они уже обязаны успеть оформить наследство в течение трех месяцев с момента окончания основного времени на вступление в наследственную

собственность.

Если право получить наследственную квартиру достается еще не рожденному ребенку, то срок вступления во владение квартирой начинает исчисляться с даты рождения малыша. Интересы рожденного наследника будут отстаивать родители или опекуны, назначенные государством.

## **Что делать после вступления в наследство на квартиру**

После соблюдения всех тонкостей приобретения квартиры в наследство нотариус выдает свидетельство о праве на наследство каждому правопреемнику. В этом документе указан размер наследства, права на наследованное имущество и требование провести государственную регистрацию квартиры, так как недвижимость подлежит обязательной регистрации в реестре недвижимого имущества.

**Чтобы обратиться в Росреестр для получения свидетельства на право собственности в отношении квартиры, правопреемнику необходимо взять с собой следующие документы:**

- Свидетельство из нотариата;
- Удостоверение личности наследника;
- Свидетельство о смерти владельца собственности;
- Документальное подтверждение факта уплаты пошлины;
- Правоустанавливающие документы на наследодателя в отношении квартиры.

В итоге после предъявления всех необходимых бумаг в Росреестр, могут возникнуть трудности, связанные с нехваткой данных, с сомнением в законности или правомерности некоторых документов или действий наследника.

Все требования сотрудников Росреестра необходимо соблюдать и довести регистрацию собственности до конца, получив свидетельство о регистрации права собственности на жилое

помещение. Только потом можно будет полностью распоряжаться недвижимым объектом имущества.