

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.