

Оформление наследства на дом после смерти по закону



Не каждому человеку суждено купить объект недвижимости. Поэтому некоторые могут обзавестись собственным жильем, получив его в наследство. Однако, нельзя забывать, что оформление доставшейся в наследство недвижимости – процесс долгий и хлопотный, растянутый минимум на 6 месяцев.

В процессе оформления документов наследнику предстоит посетить целый ряд государственных учреждений, в том числе нотариальную контору, для того чтобы собрать и оформить необходимые для вступления в наследство бумаги.

Если же получаемая в наследство недвижимость не стоит всех прилагаемых на ее оформление усилий, наследник имеет право на отказ от нее. Для тех, кто решил пройти этот тернистый путь оформления наследства – статья станет неплохим путеводителем.

Порядок оформления наследства на дом

Для того, чтобы стать наследником недвижимости, необходимо оформить на него права. Для этого можно обратиться в нотариальную контору или фактически принять дом в наследство. Однако, второй путь является достаточно рискованным, так как дом реально в собственность не оформлен. Следовательно, им нельзя распоряжаться по своему усмотрению.

Поэтому собственность на недвижимость лучше оформить документально, хотя законодательством признаются оба варианта принятия наследства:

- документальное, заключающееся в соответствующем

оформлении бумаг на недвижимость;

- фактическое, предусматривающее пользование наследником имуществом без его документального оформления.

Воспользоваться обоими вариантами необходимо в течение полугода с момента ухода из жизни прежнего владельца.

Право на дом оформляется в нотариальной конторе в следующем порядке:

- подача заявления в нотариальную контору о принятии в наследство недвижимого имущества;
- сбор и представление нотариусу требующихся для документального оформления бумаг;
- оплата всех справок и государственной пошлины, в том числе, за услуги, которые оказывает нотариус;
- оформление свидетельства на право наследования недвижимости.

Для того, чтобы оформить в собственность дом, который перешел по наследству, необходимо, получив у нотариуса соответствующее свидетельство, провести государственную регистрацию права собственности на унаследованную недвижимость.

Конечно, чем фактически принимать дом, намного лучше оформить полученное по наследству строение у нотариуса исходя из следующих соображений:

- дом является недвижимостью, он, во избежание различных недоразумений, в обязательном порядке должен быть соответствующим образом оформлен в собственность;
- наличие документов, подтверждающих право собственности на дом, позволяет распоряжаться им по своему усмотрению;
- если наследник фактически вступил в наследство, для того, чтобы, например, продать его, необходимо в судебном порядке установить факт принятия наследства.

Получив в наследство загородный дом, следует своевременно оформить необходимые документы, определенные законодательством

для принятия наследства в собственность. Это позволит защитить унаследованное имущество от мошенников и даст возможность распоряжаться им по своему усмотрению.

После смерти наследодателя, лицо, рассчитывающее на получение дома в наследство, прибывает к нотариусу с документами, свидетельствующими о имеющемся праве наследования. У нотариуса наследник пишет заявление о принятии наследства.

Поданное заявление нужно дополнить документами:

- паспортом претендента на наследство;
- свидетельством о смерти наследодателя;
- при наличии – завещанием, имеющим нотариальную отметку о том, что изменений и отмены его не было;
- при отсутствии завещания представляются документальные доказательства родства с усопшим;
- документы, раскрывающие адрес последнего места проживания умершего, а так же документ о снятии его с регистрации из миграционной службы;
- документы на дом, подтверждающие факт его принадлежности усопшему (договор купли-продажи, обмена, дарения);
- кадастровый паспорт на наследуемую недвижимость;
- документ о кадастровой стоимости наследства на момент кончины наследодателя.

В ряде случаев нотариус может затребовать и иные бумаги.

Все указанные выше документы не обязательно предоставлять единовременно. У претендентов на наследство имеется полугодовой срок, в течение которого все необходимые бумаги можно собрать и донести в нотариальную контору.

Законом определен общий срок для оформления наследства на любой вид имущества, а именно – полгода с момента ухода из жизни завещателя. В этот период и нужно обращаться в нотариальную контору для открытия наследственного дела.

В случае, если наследуемая недвижимость не принята наследником

в шестимесячный срок, можно заняться восстановлением пропущенного срока через суд, предоставив судье документальные доказательства уважительности причин, по которым наследник не смог своевременно оформить наследство.

Доказательствами могут выступать письменные документы, справки, медицинские документы, а так же устные показания очевидцев.

Рассмотрев все материалы и опросив свидетелей, суд может вынести следующие решения:

- при недостаточности или неубедительности доказательств уважительности причин отказать в восстановлении срока принятия наследства;
- удовлетворить заявление, восстановив пропущенный срок;
- считать наследника принявшим в наследство дом по праву наследования.

Давность для восстановления пропущенного срока вступления в наследство составляет 3 года. Это время исчисляется с того момента, когда прекратили свое действие причины, препятствующие своевременному вступлению в права на наследство.

Исходя из изложенного, принятие дома в наследство по суду происходит тогда, когда пропущен срок оформления наследства при наследовании в общем порядке. Приняв дом в наследство фактически, им нельзя распоряжаться, то есть продавать, дарить, передавать по наследству.

Налога на наследство в настоящее время не существует. Получившие в наследство недвижимость лица оплачивают только государственную пошлину за свидетельство о наследстве и предоставленные нотариусом услуги.

На величину госпошлины влияют:

- цена завещанного дома;

- степень родства наследника и наследодателя.

Если в роли наследников выступают родные первой и второй очереди наследования (муж или жена, дети, родители, а так же братья и сестры усопшего), они оплачивают 0,3% цены наследуемого имущества, но не более 100 тысяч рублей. Остальным наследникам придется заплатить 0,6% цены наследства, но не более миллиона рублей.

Имеются и ряд льгот по оплате госпошлины:

- 50% скидка для наследников – инвалидов 1 и 2 группы;
- полное освобождение от уплаты госпошлины наследников, проживавших в доме, который и является объектом наследования, а так же несовершеннолетних и недееспособных.

Для упрощения оформления наследства стоит воспользоваться услугами опытных юристов, которые помогают наследникам:

- поставить объект недвижимости на кадастровый учет;
- собрать необходимые для оформления бумаги;
- оформить свидетельство о праве на наследство по закону;
- получить свидетельство государственной регистрации права на завещанный дом.

Для того, чтобы воспользоваться этими услугами нужно быть готовым расстаться с суммой в пределах 10 тысячи рублей за каждый завещанный объект недвижимости. Нотариус оплачивается в виде госпошлины, а так же установленных тарифов за выполнение технической работы.

Регистрация права собственности на унаследованный дом

Заключительной ступенью вступления в наследство является государственная регистрация права собственности на объект недвижимости. Безусловно, фактически наследуемое имущество

принадлежит наследнику уже с того дня, когда открыто наследственное дело, однако, распоряжаться этим имуществом невозможно без оформления государственной регистрации.

Поэтому, получив у нотариуса Свидетельство, нужно подготовить следующие бумаги:

- личный паспорт;
- свидетельство о смерти предыдущего собственника дома;
- свидетельство о наследстве на дом;
- регистрационные документы на имя усопшего.

Перечисленный пакет документов необходимо подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Бумаги нужно собрать сразу, так как не допускается подача соответствующего заявления при недостающих документах.

Как правило проведение регистрационных действий занимает месяц.

По окончании процедуры в реестре прав собственности прописываются необходимые данные, а новый собственник получает соответствующий регистрационный документ.

Продажа дома, полученного по наследству

Получив право собственности на полученный по наследству дом, гражданин приобретает возможность распоряжаться им по своему желанию. Это право гражданина закрепляется свидетельством о государственной регистрации права, полученном в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии.

Если новый собственник после оформления необходимых правоустанавливающих документов решит продать дом, то сделать это будет довольно просто, но лишь в том случае, если он

является единственным собственником. Продажа в данном случае является обычной сделкой, которая оформляется договором купли-продажи недвижимости.

При наличии нескольких наследников, обладающих правом общей долевой собственности, по взаимному договору дом может быть продан, с последующим разделением вырученных от продажи средств на всех собственников пропорционально унаследованным долям.

При отсутствии договоренности инициатор продажи дома обязан сначала предложить свою долю другим собственникам, сообщив им о намерении продать свою долю.

Это уведомление должно быть оформлено на бумаге с обязательным указанием стоимости. При получении отказа от других собственников, инициатор продажи может продать свою долю другим гражданам, однако, снижать цену ниже заявленной, продавец уже не имеет права.

Для оформления договора купли-продажи в обязательном порядке предоставляется уведомление других собственников о продаже доли и их письменный отказ от приобретения, заверенный у нотариуса.

Занимаясь продажей полученного по наследству дома, новый собственник может столкнуться с рядом «подводных камней». Например, наличие зарегистрированных на этой жилплощади лиц, о месте нахождения которых новый собственник информацией не располагает. Естественно, что приобретать дом с зарегистрированными там гражданами решится далеко не каждый.

В этом случае, продавцу придется обращаться в судебные инстанции для снятия этих лиц с регистрационного учета, ведь не заручившись их личным письменным согласием, сделать это без участия суда нельзя.