

Право собственности и наследники кооперативной квартиры



Все вопросы, связанные с кооперативными квартирами, урегулированы Гражданским кодексом РФ. Но не все знают, с какого именно момента жилье может перейти из кооперативной в личную собственность гражданина, стать предметом различных сделок или войти в состав наследственного имущества.

Какие права имеет владелец кооперативной квартиры?

Владелец кооперативной квартиры, несмотря на то, что он проживает в ней, не сможет свободно распоряжаться ею до тех пор, пока полностью не внесет паевые взносы. Это предусмотрено ч.4 ст. 218 Гражданского кодекса РФ.

Только после окончательного расчета с кооперативом он становится собственником квартиры и получает возможность продать, подарить или обменять ее. Соответственно, и получить ее в наследство можно будет только в том случае, если наследодатель оплатил паевые взносы, оформил на квартиру свое право собственности и зарегистрировал его в МФЦ или ЕГРП. Главным условием должна быть полная оплата взносов в кооператив.

Допустим, что наследодатель не успел при жизни зарегистрировать за собой право собственности на нее, но никаких долгов перед кооперативом по паевым платежам не имеет. В этом случае у его наследников проблем с получением наследства не возникнет, им достаточно будет подтвердить в регистрирующих органах факт оплаты.

После того, как будет завершен процесс регистрации права наследодателя на квартиру, наследники получают у нотариуса свидетельства о праве на наследство.

Решение вопроса наследования кооперативной квартиры напрямую зависит от того, успел ли наследодатель полностью оплатить паевые взносы или нет. Если он полностью выплатил положенные суммы, но не завершил процесс оформления права собственности, то это смогут сделать его наследники.

Им необходимо будет собрать документы, которые подтверждают факт оплаты членом кооператива всей суммы паевого взноса (квитанции, выписки из банка, справка из кооператива) и представить их в регистрирующий орган. После оформления за умершим наследодателем права собственности на жилье, они смогут вступить в свои наследственные права.

Если завещание не было составлено, то квартиру унаследуют на общих основаниях наследники первой очереди (к ним относятся родители, дети, супруги). При их отсутствии к наследству будут призваны наследники последующих очередей. При этом наследники не обязаны вступать в кооператив, потому что наследуемая квартира уже не является собственностью кооператива.

Несколько сложнее решается наследственный вопрос, если умерший член кооператива не полностью рассчитался с ним. В этом случае собственником квартиры будет оставаться кооператив, а наследством будет считаться не сама квартира, а та сумма денег, которую успел внести наследодатель. Именно это паенакопление в денежном выражении и получают наследники.

Если с наследодателем в кооперативной квартире проживала его семья, то члены семьи смогут остаться в ней с обязательным последующим вступлением в кооператив. Наследники получают сумму паенакопления и становятся членами этого же кооператива.

Это важное условие, так как в кооперативной квартире могут жить только лица, вступившие в кооператив. Будучи в составе кооператива, они принимают на себя обязательство выплатить

оставшуюся часть паевых взносов с последующим приобретением права собственности на полученную по наследству квартиру. Если умерший жил один, то эта квартира останется у кооператива.

Обязательным условием для получения кооперативной квартиры по наследству является полная оплата умершим членом кооператива пая. В этом случае он становится ее полноправным собственником.

Для оформления наследства нотариусом установлен шестимесячный срок, который начинается со дня смерти наследодателя. При наличии завещания к наследству призываются лица, указанные в нем. Но при этом нотариус должен проследить за тем, чтобы не были нарушены права лиц, которые в связи с нетрудоспособностью имеют в наследстве обязательную долю.

В случае отсутствия завещания нотариус выясняет круг наследников по закону в порядке установленной очередности. Если умерший полностью не оплатил пай, то наследники получат те суммы денег, которые наследодатель успел внести в кооператив. Эта сумма будет поделена между всеми законными наследниками, если не было завещания.

Для получения наследства наследникам следует обратиться к нотариусу по месту нахождения кооперативной квартиры. Не имеет значения в каком порядке наследуется квартира: по завещанию или по закону. Процедура оформления наследства в обоих случаях одинакова.

У нотариуса каждый наследник лично подписывает заявление о том, что он желает принять наследство.

В подтверждение своих прав на наследство следует приложить документы:

- свидетельство о смерти наследодателя;
- завещание или документы, подтверждающие факт родственных или супружеских отношений;
- правоустанавливающие документы на кооперативную

- квартиру,
- квитанции или справки о полной оплате умершим пая (если право собственности умершего не было оформлено до конца);
 - оценка стоимости квартиры.

Это примерный перечень документов, приобщаемых к наследственному делу. В зависимости от конкретной ситуации нотариус может запросить иные документы.

Также наследникам следует оплатить пошлину, после чего спустя шесть месяцев каждый из них получит свидетельство о праве на наследство. По их желанию им может быть выдано одно свидетельство на всех наследников.

На размеры госпошлины, оплачиваемой при оформлении наследства, влияют два фактора: степень родственных отношений и стоимость наследуемого имущества. Близкие родственники оплачивают 0,3% от стоимости жилья, но не более ста тысяч рублей. К ним относят наследников первой и второй очереди: родителей, детей, супругов, родных братьев и сестер.

Для всех остальных наследников пошлина составляет 0,6 %, но ее сумма не должна быть более миллиона рублей. Оплата этих сумм производится нотариусу, у которого в производстве находится наследственное дело. Некоторые категории наследников освобождаются от оплаты госпошлины полностью или частично, например, инвалиды или несовершеннолетние.

После получения на руки свидетельства о праве на наследование наследники должны зарегистрировать уже свое право собственности на квартиру, уплатив соответственно 2 000 рублей (на всю квартиру) или 200 рублей (на долю в квартире), что предусмотрено в Налоговом кодексе РФ (ст. 333. 33).