

Вступление в наследство на квартиру после смерти



Получение по наследству квартиры означает приобретение наследниками права собственности на нее. Прежде чем получить возможность не только пользоваться этой квартирой, но и свободно распоряжаться ею, наследнику предстоит пройти всю процедуру наследования и совершить все предусмотренные законом действия. О чем следует знать наследнику после открытия наследства в виде недвижимости?

Способы наследования квартиры

Оказаться в числе наследников и стать собственником переходящей по наследству квартиры можно в двух случаях:

- если наследодатель являлся родственником наследника. Причем родственные отношения должны быть достаточно близкими и позволяющими наследнику находиться в первой очередности, что увеличит его шансы стать новым собственником квартиры;
- если наследодатель предусмотрел в своем завещании получение наследства именно этим лицом.

При наличии завещания даже родственные отношения не смогут повлиять на получение родственником наследства, если оно было составлено не в его пользу. Квартира достанется тому лицу, которое было упомянуто в завещании. Собственниками наследуемой квартиры может стать один наследник или несколько.

Все зависит от содержания завещания, от количества близких родственников и от их поведения:

- завещатель мог составить завещание в пользу нескольких наследников;

- при наследовании по закону в первую группу очередности входит несколько лиц;
- часть наследников могли не принять наследство и отказаться от него;
- некоторые наследники могли быть признаны судом недостойными в результате их противоправного поведения;
- несмотря на текст завещания, могут быть наследники, которым положена обязательная доля в наследстве: несовершеннолетние дети, нетрудоспособные супруг и родители умершего. Они получают определенную часть наследства, даже если в завещании наследниками указаны совсем другие лица.

Каждое действие наследника по принятию им наследства, а также последствия его неисполнения, прописаны законом.

Если наследством является квартира, то наследнику предстоит совершить следующие действия:

- снять с регистрационного учета наследодателя. Обычно этим занимаются члены его семьи. Им необходимо обратиться с заявлением в регистрационный отдел по месту нахождения квартиры и приложить к нему свидетельство о смерти бывшего ее собственника. После рассмотрения заявления обратившегося родственника ему будет выдан документ о снятии наследодателя с учета. Его следует передать нотариусу для приобщения к наследственному делу;
- определиться какой нотариус будет открывать его наследственное дело. Для этого следует подписать в его присутствии соответствующее заявление. В нем указываются известные заявителю данные о других наследниках призываемой к наследованию очередности, о составе наследственной массы. В некоторых случаях наследник может принять фактически наследство, в этом случае ему не обязательно подавать заявление нотариусу в установленный срок. Если наследник жил вместе с наследодателем в этой квартире и продолжает оставаться в

ней после его смерти, то он считается принявшим наследство;

- собрать все документы, которые понадобятся нотариусу и помогут ему определить реальных наследников, выявить лиц, которым надо выделить их обязательную долю, а также какое имущество входит в состав наследства;
- оплатить госпошину перед получением свидетельства о праве на квартиру;
- зарегистрировать свое право собственности на полученную квартиру.

[Скачать образец заявления о принятии наследства можно здесь.](#)

Несмотря на то, что в каждом конкретном случае нотариусом запрашиваются разные документы, можно составить список общеобязательных документов и справок:

- подлинник свидетельства о смерти наследователя;
- справка о зарегистрированных лицах в квартире;
- паспорт наследника или свидетельство о рождении (для несовершеннолетних);
- документы, подтверждающие наличие родства;
- завещание, если таковое имеется;
- список предполагаемых наследников;
- правоустанавливающий документ на квартиру: договор приобретения, дарения, приватизации.

Помимо них потребуются:

- справка – экспликация из БТИ;
- справка из БТИ об оценке квартиры;
- выписка из ЕГРП;
- выписка из лицевого счета о наличии /отсутствии задолженностей по коммунальным услугам.

Это не окончательный перечень документов, например, нотариус может запросить при необходимости и иные, например, о перемене фамилии, о расторжении брака. В интересах заявителя представить документы, благодаря которым ему будет снижена

сумма госпошлины (документы об инвалидности).

Законодательство не устанавливает обязанности наследников платить налоги при получении ими по наследству квартиры. Им придется оплатить только сумму госпошлины перед получением на руки свидетельства о праве на наследство, в котором закреплено их право собственности на нее.

Размер госпошлины установлен в процентном соотношении к стоимости квартиры. Причем стоимость наследства может подтверждаться разными документами. Это может быть акт оценки независимого оценщика. Или справки об инвентаризационной или кадастровой ее стоимости. Право выбора документа для расчета подлежащей уплате суммы принадлежит только самому наследнику.

Наследнику стоит руководствоваться следующим правилом: чем ниже оценка квартиры, тем меньше будут его расходы. Нотариус не вправе требовать производства какой-либо конкретной оценки. На размер госпошлины влияет и степень родства наследников с умершим.

Чем ближе родственные отношения, тем меньше будет сумма платежа:

- 0,3 процента от оценки квартиры придется заплатить наиболее близким людям: его родителям, пережившему супругу, детям, родным сестрам и братьям. Сумма платежа для этой категории наследников ограничен 100 000 рублями;
- остальные наследники, вне зависимости от родственных отношений, заплатят в два раза больше. Для них установлен тариф в размере 0,6 процентов от стоимости наследства, максимальная сумма платежа не должна превышать 1 000 000 рублей.

Размеры госпошлины закреплены в ст. 333.24 Налогового кодекса РФ.

Определение долей в наследуемой квартире

Если завещатель при составлении завещания определил судьбу принадлежащей ему квартиры, то она достается указанным в завещании лицам в долях, предусмотренных им. При отсутствии завещания предстоит определить наследников квартиры, исходя из родственных отношений, которые связывали их с наследодателем.

Всех родственников можно подразделить на следующие группы:

- родители, супруг, дети;
- родные и неполнородные сестры, братья, дедушки, бабушки;
- родные тети, дяди;
- прабабушки, прадедушки;
- двоюродные внуки, внуки, бабушки, дедушки;
- двоюродные правнучки, правнуки, племянники, племянницы, тети, дяди;
- лица, не являющиеся родственниками: пасынки, падчерицы, отчим, мачеха;
- нетрудоспособные иждивенцы.

Наследование ими происходит строго в порядке очередности. К примеру, наследники второй очереди (сестры и братья, дедушки и бабушки) смогут получить квартиру только в том случае, если не окажется наследников предыдущей очереди или они не захотят принимать наследство.

Особо следует отметить лиц, которые могут получить долю в наследстве, даже не будучи указанными в завещании.

Нотариус при наличии завещания обязан проверить имелись ли у завещателя:

- нетрудоспособные родители и супруг;
- ребенок наследодателя, рожденный после его смерти;
- несовершеннолетние дети (учитываются родные и усыновленные дети, которые по закону имеют одинаковые

права и обязанности). Их интересы в процессе оформления наследства будут представлены их законными представителями;

- иные иждивенцы.

Закон предусматривает, что если таковые родственники имеются, то доля тех лиц, в пользу которых было составлено завещание, будет уменьшена. А эти наследники, интересы которых защищаются законом, получают половину того, что причиталось бы им по закону.

Срок наследования квартиры

Наследнику на оформление его прав на наследуемое имущество выделяется ровно полгода со дня смерти наследодателя. В течение этого периода времени ему следует подать заявление для открытия нотариусом наследственного дела и получить по окончании срока свидетельство о праве наследования.

Если этот срок будет им пропущен, то наследник сможет восстановить его в суде, обратившись туда с исковым заявлением. В пятидневный срок со дня получения заявления судья принимает решение о возможности возбуждении гражданского дела. Если исковое заявление соответствует всем предъявляемым ему требованиям и оплачено госпошлиной, то дело будет рассмотрено.

После принятия судом решения, оно вступит в силу и станет обязательным для исполнения спустя 10 дней.

Результат рассмотрения дела зависит от многих факторов, в том числе:

- от уважительности и обоснованности причин пропуска срока;
- наличия других наследников на квартиру;
- приватизирована ли квартира;
- имеются ли неисполненные обязательства наследодателя,

связанные с квартирой (непогашенные кредиты).

[Скачать образец искового заявления о восстановлении срока принятия наследства можно здесь.](#)

Наследование неприватизированной квартиры

Наследники смогут получить по наследству квартиру умершего родственника только в том случае, если она была приватизирована им. В противном случае единственным ее собственником будет являться государство (статья 1112 ГК РФ).

Если с умершим проживали другие члены семьи и были прописаны в квартире, то им не стоит опасаться того, что они будут выселены. Они смогут подписать договор социального найма квартиры или получить ордер на свое имя.

Для этого им следует:

- подать заявление в уполномоченный орган;
- доказать факт приписки в квартире;
- иметь лицевой счет на нее, ордер или договор найма;
- представить документы о родстве с умершим;
- написать заявление в суд.

Впоследствии члены семьи смогут в установленном порядке оформить приватизацию данной квартиры и стать ее собственниками не по наследованию, а в результате приватизации.

Наследование ипотечной квартиры

Нередко квартира наследодателя оказывается находящейся в залоге банка. И наследодатель не успел при жизни погасить кредит, взятый им на приобретение этой квартиры.

Важно помнить, что при таких обстоятельствах наследники вместе

с квартирой должны будут принять и непогашенные долги наследодателя. Поэтому в процессе оформления наследства придется поддерживать отношения с банком, чтобы урегулировать все вопросы, связанные с ипотекой.

Для разрешения данной ситуации важно, чтобы:

- банк не возражал против реализации квартиры, на которую им наложены обременения, для погашения задолженности по кредиту;
- наследник был согласен принять на себя неисполненные обязательства наследодателя перед банком и погасить кредит.

Обычно при заключении кредитных договоров банки требуют обязательного страхования принимаемой ими в залог квартиры и жизни заемщика. Если такие договора имеются и смерть наследодателя подпадает под страховой случай, то оставшаяся сумма задолженности будет погашена страховой компанией.

Обременения с квартиры будут сняты и проблем с оформлением наследства на нее у наследников больше не возникнет. Нотариус сможет смело выдавать им свидетельства о праве на наследство на эту квартиру.