

Заявление об отсутствии других наследников



После смерти владельца недвижимости совершить ее продажу можно лишь через полгода. Но бывают ситуации, когда наследникам необходимо продать квартиру намного раньше установленного законом времени, еще до вступления в права собственности. Надо отметить, что такие операции время от времени совершаются на современном рынке недвижимости, однако, такая сделка может быть оспорена в суде по прошествии некоторого периода времени.

Зачем нужен документ об отсутствии других наследников?

Для того, что бы произвести оформление заявления об отсутствии других наследников, следует обратиться к нотариальному работнику по месту открытия дела о наследстве. Наследнику необходимо предоставить нотариусу паспорт и документ, подтверждающий родство с наследодателем. Срок действия оформляемого документа – бессрочно. Срок его выдачи – в день обращения.

Документ об отсутствии других наследников обязательно необходим для проведения сделок с наследственной недвижимостью. Кроме того документ может быть запрошен в случае проведения сделок по ипотекам и сделок, требующих вмешательства со стороны органов опеки и попечительства.

Что же представляет данный документ и какую информацию в себе несет?

Документ об отсутствии других претендентов на наследство содержит имя, фамилию и отчество человека, выдвинувшего свою кандидатуру на вступление в собственность имущества умершего

родственника и сделавшего необходимое заявления. Кроме того, в документе есть информация о паспортных данных лица претендующего на наследство (год рождения, номер, серия паспорта и орган выдачи), регистрационные данные, перечень предметов наследования и адрес, что касается недвижимости.

Помимо перечисленного выше, в документе имеется информация о наследодателе (имя, фамилия, отчество и дата его смерти). Данный документ разрешает серьезные споры между наследниками, так как оговаривает доли, подлежащие унаследованию теми или иными лицам. Документ подкрепляется данными нотариуса, который рассматривал дело, и номером в реестре.

[Скачать образец заявления об отсутствии наследников можно здесь.](#)

День смерти наследодателя – это момент передачи прав наследнику по распоряжению собственностью. С этого самого дня, наследник получает возможность пользоваться квартирой: проживать в ней, сдавать, оплачивать коммунальные услуги и прочее.

Однако следует знать, что права на продажу появятся несколько позже, ведь для начала необходимо сделать документы, которые подтвердят право на собственность наследника. Для этой цели, человеку, претендующему на наследство, нужно получить у нотариуса свидетельственный документ, который одобрит право на наследование имущества. Затем, с этим документом необходимо обратиться в Управление Росреестра, где будет произведена регистрация прав на собственность.

Пошаговый алгоритм действий для получения наследуемого имущества в собственность выглядит так:

1. написание заявления об открытии и принятии наследства;
2. сбор и передача необходимых бумаг и документов нотариусу для рассмотрения дела;
3. получения свидетельства на право получения наследства;
4. постановка имущества на регистрационный учет.

Свидетельство на право владения собственностью можно получить лишь через полгода, со дня смерти владельца имущества. Такие временные рамки были установлены Гражданским кодексом, с той целью, чтобы успели заявить свои права на наследство усопшего все претенденты. В связи с данным законом, можно сказать, что продажу наследнику следует отложить на полгода. Однако, может появиться возможность продажи имущества досрочно, в случае выдачи нотариусом специального документа. Для этого от наследника должно поступить заявление нотариусу с просьбой о предоставлении досрочного права на продажу.

Теоретически нотариус может предоставить такую возможность наследнику, но, зачастую, дает отказ на просьбу досрочной выдачи свидетельства. Это связано с появлением сложностей в построении генеалогического древа. Если наследник уверен, что он единственный претендент на имущества, то может начать распоряжаться имуществом, не являясь еще, фактически, владельцем недвижимости.

После того, как пройдут шесть месяцев, наследник станет полноценным владельцем имущества и получит все необходимые бумаги на квартиру. Пока на руках нет документов на право собственности, официально провести сделку купли-продажи невозможно. В течение шести месяцев можно подбирать покупателя, после чего объяснить ему все подробности будущей сделки. Кроме того, можно в письменном виде продавцу составить договор с покупателем и даже взять с него аванс.

Для того, чтобы продать унаследованную недвижимость, необходимо собрать некоторый ряд важных документов:

- документ, подтверждающий право на получение в собственность имущества наследодателя;
- документ, несущий информацию о подтверждении регистрационных прав и имеющий юридическую силу;
- если принятие в наследство недвижимости происходит супругами, у которых составлен брачный контракт, согласно которого они считаются равноправными

владельцами общей собственности, то будет необходим еще и дополнительный документ о согласии второй стороны на совершение сделки купли продажи;

- паспорт на имущество;
- документ, согласно которому недвижимость не имеет долгов по коммунальным платежам;
- договор купли продажи наследства.

Заключенным будет считаться договор купли продажи в случае завершения процесса государственной регистрации. Перед продажей наследуемого имущества, нужно иметь на руках документы, которые говорят об отказе иными лицами от недвижимости, на которую имели ранее полные права.

В случае своевременно и грамотно оформленных документов на наследство, проблем в последующем возникнуть не должно. Но иногда, бывают обстоятельства, которые не имеют зависимости от сторон сделки.

Наиболее распространенными ситуациями являются:

- продажа наследственной квартиры до появления наследников;
- неожиданное появление новых лиц, которые заявляют свои права на недвижимость.

В последнем случае новым наследникам необходимо обратиться с заявлением в суд. Если судом будут учтены все обстоятельства и истец, действительно имеет прямое отношение к наследству, то будет вынесено в сторону заявителей. Они имеют полное право аннулировать сделку купли-продажи. Зачастую, даже после получения наследником прав собственности на имущество, находятся другие родственники, которые готовы оспорить данный факт и предложить себя в качестве кандидатуры на наследника имущества.

Как уберечь себя от непредвиденных ситуаций, связанных с унаследованным имуществом:

- продавать имущество необходимо лишь в том случае, если на руках документ, который подтверждает отсутствие других наследников;
- необходимо позаботиться об отказе прав на наследство другими лицами, имеющих отношение к наследству;
- нотариусом должны быть изучены все документы и установлены все лица, имеющие право на собственность.

Стоит понимать, что даже если были учтены все процедуры, то всегда есть шанс на возникновение непредвиденных ситуаций, которые потянут за собой вереницу ненужных проблем. Для исключения таких ситуаций, перед продажей квартиры необходимо посоветоваться с опытным юристом, который разбирается в подобных историях получения наследства и полностью доверить ему сделку купли продажи.