

Передать квартиру родственнику – просто!

Автор: Administrator

10.04.2014 15:30 - Обновлено 09.06.2016 16:14

Люди, чувствуя приближение старости, думают о том, каким способом и кому передать свое имущество. А самым главным приобретением в жизни каждого человека является недвижимость, будь то дом, квартира или дача.



Люди, чувствуя приближение старости, думают о том, каким способом и кому передать свое имущество. А самым главным приобретением в жизни каждого человека является недвижимость, будь то дом, квартира или дача.



Самым простым, а также безопасным способом переписи имущества своим наследникам является оформление завещания. Это такая односторонняя сделка, при которой завещатель имеет право не только передать свое имущество какому-либо лицу, определяя доли наследникам, но и лишить наследства без объяснения причин. При этом завещание должно быть написано строго от одного лица. Включение двух или более лиц недопустимо по закону. Ограничений на количество завещаний нет, так как юридически действительным является последнее по дате написания. Но здесь существует риск того, что данное завещание может быть оспорено со стороны других наследников, если есть какие-либо сомнения в его подлинности, а также, если наследник является недостойным.

Важно заверить завещание у нотариуса. Бывают случаи, при которых заверка документа у нотариуса не предоставляется возможным, например, если вы находитесь в командировке, на лечении в больнице, или вам нужно срочно оформить завещание. Тогда заверить документ имеет право ответственное лицо, например, врач, ваш начальник, командир полка и т. д. Завещание, оформленное при жизни, дает право

Передать квартиру родственнику – просто!

Автор: Administrator

10.04.2014 15:30 - Обновлено 09.06.2016 16:14

наследнику пользоваться данным видом имущества, а распоряжаться им только после смерти наследодателя.

Однако бывают случаи, когда прямые наследники умирают до или одновременно с наследодателем. Тогда доля наследников переходит к их потомкам. Данный порядок принятия наследства является наследованием по праву представления. Наследниками по такому праву являются сестры и братья завещателя, при условии, что на момент передачи наследства родителей нет в живых, а также дяди и тети наследодателя. Законом предписана обязательная доля в наследстве, даже тогда, когда наследники не указаны в завещании. На эту долю имеют право нетрудоспособные иждивенцы наследодателя, признанные законными наследниками. Доли определяются так: не меньше половины от той доли, которая причитается по закону. Для того чтобы получить регистрацию права собственности необходимо обратиться в регистрационную палату со свидетельством о наследовании.

Второй способ — «переписать» имущество — это договор дарения. Важно знать, что при заключении такого договора, владельцем квартиры сразу же становится тот человек, который принял подарок. Договор дарения оспорить в суде нельзя, так что владелец имущества лишается собственности безвозвратно. Поэтому дарителю нужно очень хорошо подумать перед принятием такого решения. Ведь бывают случаи, когда после оформления дарственной, человек, получивший квартиру в подарок, распоряжается ею совсем не так, как хотелось дарителю — например, производится продажа доли в приватизированной квартире [тут](#), и она прекращается в коммунальную со всеми вытекающими последствиями. Что касается налогов на дарение и на наследование, то, согласно поправке в Налоговом кодексе, от уплаты освобождены близкие родственники. Налогом облагаются только те лица, которые не состоят в родстве. Нужно учесть тот факт, что если наследник в первые три года со дня смерти дарителя захочет продать унаследованное жилье, то он обязан будет оплатить подоходный налог — это 13% от суммы свыше 1 миллиона рублей.

Третий способ передачи имущества — это договор ренты, т. е. пожизненного содержания с иждивением, при котором собственник передает свое имущество, например, квартиру в собственность другому гражданину, сохраняя право проживания на данной жилой площади до конца своей жизни, а также получая содержание пожизненно. При невыполнении своих обязанностей плательщиком ренты, получатель вправе расторгнуть договор в суде. Также имеют право оспорить данный договор в суде и родственники получателя ренты при условии того, что будет доказан факт нахождения в заблуждении получателя ренты. В таком случае расторжение данного договора является огромным риском для плательщика ренты, ведь он теряет право на жилье без возвращения средств, потраченных на содержание получателя ренты. Этот

Передать квартиру родственнику – просто!

Автор: Administrator

10.04.2014 15:30 - Обновлено 09.06.2016 16:14

вид договора нуждается в обязательном нотариальном заверении и государственной регистрации. При отсутствии проблем между плательщиком и получателем ренты, полноправным наследником после смерти получателя становится плательщик ренты, получая возможность распоряжаться жильем, так как становится собственником, согласно договору ренты. Что касается подоходного налога, то плательщик ренты по прошествии трех лет с даты заключения договора освобождается от него.

Как вступить в законные права наследования? В течение полугода со дня смерти завещателя наследник должен прийти по месту жительства наследодателя в нотариальную контору и предъявить следующие документы: • свидетельство о смерти завещателя; • акт о приватизации; • выписку из ЖЭУ; • ордер; • свидетельство о регистрации права собственности; • завещание с пометкой нотариуса, оформившего завещание, что оно не было отменено и не изменено; • технический паспорт и БТИ; • справку о составе семьи (можно выписку из домовой книги); • документы, которые подтверждают родственные связи с завещателем; • лицевой счет (копия). Запомните, что после смерти одного из собственников квартиры, права на недвижимость другим собственникам не переходят. Для этого нужно обязательное оформление права собственности.