2. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» от 13.08.2006 № 491 (ред. от 23.11.2019) [Текст] // Собрание законодательства РФ. - 2006. - № 34. - Ст. 3680.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) [Текст] // Собрание законодательства РФ. -1994. - № 32. - Ст. 3301.
4. Голубева, Е. А. Порядок и проблематика изменения статуса жилого помещения / Е. А. Голубева. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2019. — № 5 (243). — С. 227-230.
5. Кудина С.А. Понятие, признаки и состав общего имущества многоквартирного дома // Вестник уфимского юридического института МВД России. - 2017. - № 2. - С. 28-31.
6. Леконцева, Д. А. Участие в жилищно-строительном кооперативе как способ реализации жилищных прав работников МЧС России / Д. А. Леконцева. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2020. — № 3 (293). — С. 192-194
7. Пашнина И. В., Сафонов А. В. Общее имущество в многоквартирном доме Текст научной статьи по специальности «Право»// StudNet. – 2020.- № 1.- с. 8
8. Шаров, Д. В. Место товарищества собственников жилья в системе юридических лиц / Д. В. Шаров, Л. В. Масленникова. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2016. — № 30 (134). — С. 343-345
9. Шевцов, Д. А. Общее имущество многоквартирного дома как юридический концепт / Д. А. Шевцов. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2016. — № 10 (114). — С. 1071-1073.

Коноплянникова Т.В., Шагивалеева И.З.

**Вступление в наследство на жилое помещение по завещанию: некоторые
актуальные вопросы**

*Оренбургский государственный университет
(Россия, Оренбург)*

doi: 10.18411/lj-03-2021-224
idsp: ljournal-03-2021-224

Аннотация

Актуальность и цель исследования обусловлены возникающими проблемами правового регулирования вопросов вступления в наследство на жилое помещение по завещанию, исследования вопросов наследования жилого помещения в жилищно-строительных кооперативах и приватизированного жилого помещения, наследования жилого помещения, находящегося в общей долевой собственности с учетом правоприменительной практики. Исследование темы предполагало использование разнообразных методов: анализа; синтеза; наблюдения (прямое, косвенное).

Интерпретация полученных в исследовании выводов позволяет говорить о назревшей потребности в дальнейшем реформировании гражданского законодательства с учетом правоприменительной практики по вопросам вступления в наследство на жилые помещения по завещанию.

Ключевые слова: наследование, наследники, завещание, имущество, жилое помещение, жилищно-строительный кооператив, приватизированное жилье, общая долевая собственность.

Abstract

The relevance and purpose of the study is due to the emerging problems of legal regulation of issues of inheritance on a dwelling by will, research on the issues of inheritance of dwellings in housing construction cooperatives and privatized dwellings, inheritance of dwellings in common shared ownership, taking into account law enforcement practice. The study of the topic involved the use of a variety of methods: analysis; synthesis; observation (direct, indirect).

The interpretation of the findings obtained in the study allows us to speak of an urgent need for further reforming civil legislation, taking into account the law enforcement practice on issues of inheritance of living quarters by will.

Keywords: inheritance, heirs, will, property, dwelling, housing construction cooperative, privatized housing, shared ownership.

Конституция Российской Федерации является первым и главенствующим источником, утверждающим законность и существование наследственного права на территории Российской Федерации. Гарантом получения наследства является 35 ст. Конституции. Она гласит, что Российское государство обязуется следить за соблюдением прав граждан при смене владельца имущества от покойного завещателя к его осиротевшим правопреемникам [1].

Государство выступает гарантом законности передачи собственности, согласно завещанию покойного, по праву наследования. Завещатель имеет полное право завещать кому угодно любое свое имущество, собственником которого он является. Конституция накладывает ограничение на содержание завещания, устанавливая конкретную минимальную обязательную часть наследства для ближайших родственников.

Сущность одного из основополагающих принципов - принципа свободы завещания, подтверждается правом завещателя использовать возможность подназначить наследника на тот случай, если «назначенный им в завещании наследник или наследник завещателя по закону умрет до открытия наследства, либо одновременно с завещателем, либо после открытия наследства, не успев его принять, либо не примет наследство по другим причинам или откажется от него, либо не будет иметь право наследовать или будет отстранен от наследования как недостойный» (п. 2 ст. 1121 ГК РФ).

Данное положение важно в тех случаях, когда завещатель в качестве наследника указывает лицо, которое не входит в круг законных наследников. Закон предусматривает правовые последствия если завещатель не реализует свое право подназначения наследников. В случае, если, указанный в завещании наследник умирает раньше, чем у него возникло право на наследство, то все завещанное ему имущество либо перейдет к законным наследникам, либо, при их отсутствии - к государству в качестве выморочного [8, С. 15].

Еще одно важное право – возможность совершать особые завещательные распоряжения: завещательный отказ и завещательное возложение, содержит в себе принцип свободы завещания.

Гражданский кодекс РФ определяет, что завещательный отказ — это поручение завещателя одному или нескольким своим наследникам исполнить определенное обязательство для одного или нескольких лиц, указанных в завещании (отказополучателей). Если есть завещательный отказ, отказополучатели вправе требовать исполнения соответствующего обязательства [2].

По завещательному отказу наследники могут передать определенную вещь, имущество в собственность, имущественное право, выполнить какую-либо работу или оказать услугу и др.

Принцип свободы завещания содержит в себе еще одно право завещателя - отменить или изменить составленное ранее завещание тогда, когда он захочет, без указания и объяснения причин своих действий. Если предметом завещания является переход по наследству жилого помещения, то к вопросам изменения или отмены завещания применяются нормы ст. 1130 ГК РФ [2].

Главным принципом наследования является преемственность передачи материальных или иных благ от завещателя к преемнику после смерти первого. Процесс наследования воспроизводится в строгом соответствии с нормативными законодательными документами наследственного права. После составления завещания

и смерти завещателя, автоматически запускается процесс наследования завещанного имущества.

Исследование обозначенной темы предполагало использование разнообразных методов:

- анализа;
- синтеза;
- наблюдения (прямое, косвенное).

Применение обозначенных методов осуществлялось планомерно, начиная с изучения состояния проблемы в научной литературе и практике; при определении ключевых направлений вопроса вступления в наследство на жилые помещения по завещанию; проведении анализа нормативно-правовой базы и научной литературы; формулировались соответствующие выводы по актуальным проблемам.

Процедура наследования жилых помещений, как и любого другого имущества, открывается со смертью гражданина или признания его таковым в ходе судебного разбирательства. После этого имущественные права на жилое помещение, оставленные наследодателем, необходимо оформить в порядке, установленном законом. Предельно важно соблюдать весь механизм оформления наследства и соблюдать установленный порядок действий, который нужно совершить для этой процедуры. В первую очередь надо заметить, что в статье 1111 ГК РФ устанавливается два способа вступления в наследство: по завещанию и по закону [2].

Но в обоих случаях наследнику необходимо обратиться в нотариальную контору с соответствующим заявлением для открытия наследственного дела. Для этого обязательно иметь определенные документы, без которых документальное оформление наследования не может начаться:

- свидетельство о смерти гражданина;
- документы, удостоверяющие факт родства с наследодателем;
- завещание (если есть таковое);
- документ, подтверждающий личность наследника;
- правоустанавливающие документы на наследуемый объект, выписка из Единого государственного реестра, кадастровый план квартиры, информация об оценочной стоимости недвижимости.

Основываясь на этих документах, нотариус сможет открыть дело о наследовании. Срок, установленный для вступления в наследство, не может превышать 6 месяцев. Иначе придется заниматься восстановлением сроков. В случае отсутствия завещания, в котором указаны лица, наследующие право на квартиру, следует помнить, что в соответствии с Гражданским кодексом к наследникам первой очереди относятся дети, супруги и родители наследодателя.

Рассматривая вопрос наследования жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов, следует сказать, что для правового регулирования правоотношений с такими жилыми помещениями, очень важно знать и понимать правовой статус кооперативов.

Ведь, вступая в жилищный кооператив, в соответствии со ст. 116 ГК РФ граждане удовлетворяют определенные цели, в частности, отсрочка платежа на приобретение квартиры, совместное участие в строительстве, оптимизация расходов по содержанию жилых помещений и общего имущества, а также по управлению домом и др.

В соответствии с гражданским законодательством кооперативная квартира является имуществом, входящим в наследственную массу в случае смерти гражданина, являющегося членом жилищного кооператива. Но, квартира будет являться таким имуществом только когда будет выплачен паевой взнос и у гражданина-члена жилищного кооператива появится право собственности на нее. Если пайщик умер и не успел выплатить полностью стоимость квартиры или очередной паевой взнос, то его смерть будет считаться основанием прекращения членства в данном жилищном кооперативе. Членство в жилищном кооперативе может прекратиться в силу закона, а

также прекращение членства не зависит от результатов принятия решения общего собрания членов жилищного кооператива.

Итак, в состав наследственного имущества в соответствии с ч.1 ст. 1177 ГК РФ [2] включается только паенакопление, предоставленное при жизни пайщику жилищного кооператива. Это объясняется тем, что право собственности на предоставленную пайщику квартиру, может возникнуть только при полной оплате паевых взносов в соответствии с ч.1 ст. 129 Жилищного кодекса РФ.

Получается, что по наследству будет переходить только право на паенакопление умершего члена жилищного кооператива. Остается актуальным и не решенным вопрос - возможно ли выдать свидетельство о праве на наследство по завещанию, составленное только на сумму паенакопления? Ответ таков, что, если на момент открытия наследства паевой взнос за кооперативную квартиру был полностью выплачен пайщиком, то, в соответствии с п. 4 ст. 218 ГК РФ, свидетельство на жилое помещение, а не на паенакопление должно быть выдано.

ЖК РФ определяет процедуру решения вопроса о приеме наследника в кооператив и устанавливает обязательность принятия решения общим собранием по вопросу приема наследника в члены кооператива. Данные правила очень важны, поскольку необходимо соблюдение норм о наследовании, определяющих надлежащих наследников, до того, как собрание членов кооператива вынесет решение в отношении наследника умершего члена кооператива, а также необходимо решить вопрос с определением наследника, который имеет преимущественное право вступления в кооператив по правилам ст. 131 ЖК РФ, в случае множественности наследников.

В этом случае остальным наследникам ЖК РФ и учредительные документы жилищного кооператива устанавливают компенсации в определенном порядке и сроки.

Одно из важных моментов оформления наследования – это не пропустить сроки для предъявления своих прав на квартиру. Наследникам необходимо обратиться к нотариусу в течение 6 месяцев со дня смерти завещателя. В некоторых ситуациях отчетным моментом может сдать дата смерти, указанная в решении суда.

Как определено в ст. 131 ЖК РФ, преимущественным правом на вступление в кооператив обладает переживший супруг умершего члена кооператива. Такое же право предусмотрено и статьей 33 Семейного кодекса РФ. У пережившего супруга возникает право на вступление в кооператив при определенных условиях:

- во-первых, вступление в члены кооператива осуществлялось в период брака;
- во-вторых, паевые взносы производились из совместно нажитого супругами имущества. В этом случае необходимо еще и наличие соглашения между супругами в отношении данного имущества. На этот факт указывают нормы ст. 254 ГК РФ и ст. 34 СК РФ [3].

Существует еще один проблемный вопрос, неоднозначно решаемый на практике - наследование жилья, приватизированного одним супругом. В соответствии с правилами ст. 36 СК РФ, приобретенное супругом имущество по безвозмездной сделке, является его собственностью. Кроме того, «При наличии завещания в случае смерти супруга к наследованию призывается лицо, указанное им в завещании. При отсутствии завещания имущество, принадлежащее супругу единолично, переходит к наследникам первой очереди».

Ранее в законе «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» предусматривалось два вида передачи имущества: безвозмездная и возмездная.

В действующем Законе в статье 1 говорится, что приватизация жилых помещений – это бесплатная передача в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде [6].

Анализируя практику применения данных положений можно констатировать, что нет однозначного ответа на данный вопрос и на местах возникают проблемы передачи.

С.А. Чернякова по этому поводу пишет, что если установлены выплаты денежных средств, то такую приватизацию принято признавать безвозмездной. Это следует из положений статьи 423 ГК РФ, пункт 2. Думается, что такая ситуация соответствует ФЗ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и направлено на защиту прав и законных интересов пережившего супруга. Кроме того, принять наследство можно двумя путями: по факту совместного проживания с наследодателем и оформив свидетельство о праве на наследство по закону или завещанию в нотариальном порядке. Так сложилось на практике, что при наследовании квартиры, которая находится в совместной собственности супругов, имущество однозначно переходит в личную собственность другого супруга [9, С. 191].

Между тем, положения статьи 1148 ГК РФ позволяют констатировать, что если имущество было приватизировано в совместную собственность, то наследственная масса делится на пополам ($\frac{1}{2}$) в праве собственности на жилое помещение для наследников 1 и 8 очередей.

Кроме того, необходимо доказать следующие условия:

- проживание вместе (вступление в члены кооператива произошло в период брака);
- совместное хозяйство (оплата паевого взноса);
- отсутствие соглашения об ином режиме имущества;
- отсутствие отказа от приватизации.

Отказ от участия в приватизации должен быть совершен исключительно в письменной форме, в противном случае возникает общая собственность.

В ЖК РФ (ст.131) указано, что переживший супруг, не состоящий в кооперативе и отказывавшийся вступать в него, лишается права наследования имущества в кооперативе. После открытия наследства такое право переходит к наследнику, не проживающему с наследодателем совместно.

Процедура передачи регулируется ст.121 ЖК РФ [4]. По смыслу статьи 111 ЖК РФ несовершеннолетнее лицо (не достигший 16-летнего возраста), не обладает правом вступления в кооператив, поэтому ему полагается выплата возмещения. Об этом говорится в учредительных документах жилищного кооператива. Между тем следует привести в пример статью 2 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». В ней написано, что жилые помещения, в которых проживают несовершеннолетние (14 до 18), передаются им в собственность. Такое разночтение Закона следует разрешить. По действующему ГК РФ возраст полного совершеннолетия 18 лет. Все сделки с недвижимостью должны совершаться по достижении этого возраста.

В правоприменительной практике проблемным является выдел доли в натуре, если имущество находится в общей долевой собственности. В соответствии с ФЗ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [6] доли в праве общей собственности на данное жилое помещение признаются равными.

На каждого члена семьи отводится примерно 12 квадратных метров (зависит от региональных стандартов, в каждом регионе кв. метры могут варьироваться). Порой это оказывается невозможным. Решение проблемы видится нам в оформлении соответствующего соглашения на выплату стоимости его доли всеми участниками долевой собственности в нотариальном порядке.

Продолжая вопрос, следует коснуться противоречий в федеральных законах, в частности в ГК РФ и ЖК РФ по-разному рассматривают правовое положение наследников - членов кооператива. В соответствии с ч. 4 ст. 131 ЖК РФ [4] предусмотрено преимущественное право лишь на членство в жилищном кооперативе, а не наследования. Соответственно, право на пай может принадлежать одним наследникам, а право на вступление в жилищный кооператив может переходить другим наследникам.

Еще одна проблема в правовом пространстве — это то, что у нотариусов может возникнуть проблема, когда у сособственников не будет финансовой возможности

компенсировать ее стоимость. Здесь нотариус может посоветовать лишь обратиться в суд, так как в соответствии с ФЗ «Об основах законодательства о нотариате», нотариусы не совершают нотариальных действий, если возникли противоречия. Трудности могут возникнуть в связи с участием в жилищном кооперативе нескольких наследников [6, С. 106]. В связи с этим, мы предлагаем учитывать материальное положение каждого наследника и наделять правом наследования имущества тех наследников, которые не обеспечены имуществом. А это означает, что нотариусу необходимы документы о материальном положении наследника, который имеет право на пай.

Все расходы, связанные с оформлением квартиры по завещанию, несут приемники. Помимо услуг нотариуса и платы за запросы, при получении документов необходимо оплатить и госпошину. Это – так называемый налог на наследство. Его необходимо оплатить перед получением свидетельства. Размер госпошины может быть разным и зависит от двух факторов:

- степени родства получателя с завещателем;
- оценочной стоимости квартиры на день смерти наследодателя.

Наследники по завещанию, которые относятся к 1 и 2 очередности по закону, оплачивают 0,3% от цены недвижимости. Максимальный размер пошлины при этом не должен превышать 100 тысяч рублей. Все остальные претенденты при вступлении оплачивают 0,6% от стоимости жилья, но не более 1 миллиона рублей.

При продаже квартиры продавцу необходимо оплатить налог на доход, полученный от сделки купли-продажи. Размер налоговой ставки – 13% от стоимости полученного дохода. Согласно правилам, если недвижимость была получена по наследству и пробыла в собственности более трех лет, то налог на доход оплачивать не нужно. А если вы решите сразу же продавать наследственную жилплощадь, то будьте готовы помимо госпошины оплатить и налог со сделки.

Вышеизложенное позволяет сделать вывод о значимости института завещания и актуальных проблемах правового регулирования наследования жилых помещений в настоящее время. Интерпретация полученных в исследовании выводов позволяет говорить о назревшей потребности в дальнейшем реформировании гражданского законодательства с учетом правоприменительной практики по вопросам вступления в наследство на жилые помещения по завещанию.

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6–ФКЗ, от 30.12.2008 № 7–ФКЗ, от 05.02.2014 № 2–ФКЗ, от 21.07.2014 № 11–ФКЗ, от 01.07.2020 № 11–ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. – 01.07.2020. – № 31. – Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020) // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Семейный кодекс Российской Федерации: принят 29 декабря 1995 № 223-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 1. – Ст. 16.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 23. 01. 2020) // Собрание законодательства РФ. - 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.
5. О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей : федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ (в ред. от 26.11.2019) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 33 (часть I). – Ст. 3431.
6. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации : федеральный закон от 4 июля 1991 г. N 1541-I (в ред. от 22.02.2017) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100/
7. Кондратенко, З. К. Право собственности граждан и организаций на недвижимое имущество в свете постановлений Конституционного суда РФ и Европейского суда по правам человека / З. К. Кондратенко // Актуальные проблемы юридических наук. 2015. – № 1. – С. 104-109.
8. Крашенинников, П. В. Жилищное право / П. В. Крашенинников. – Москва : Статут, 2010. – 413 с.
9. Сосипатрова, Н. Е. Особенности наследования жилых помещений / Н. Е. Сосипатрова // Российская юстиция. – 2014. – № 8. – С. 13-15.
10. Чернякова, С. А. Особенности наследования отдельных категорий жилых помещений / С. А. Чернякова // Государство и право. Юридические науки. – 2014. – № 9 (56). – С. 187-194.