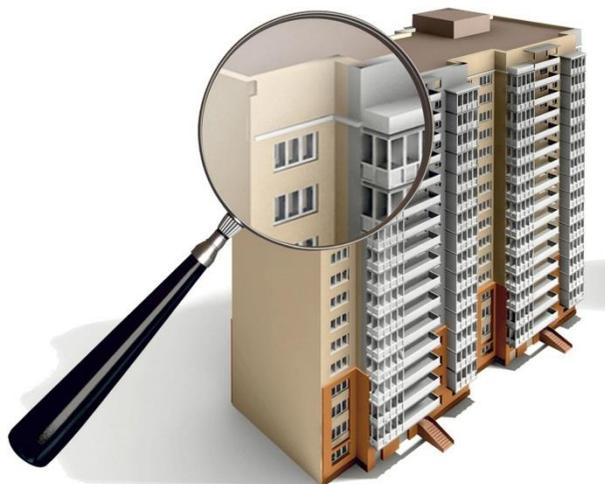


БУДЬ В КУРСЕ!

Государственное учреждение
«Слуцкая районная центральная библиотека»
Публичный центр правовой информации

Как продать или унаследовать имущество, приобретенное с государственной поддержкой



Слуцк, 2024

Яркий пример заботы государства о своих гражданах — это возможность построить квартиру с льготами. Например, квадратные метры можно получить с привлечением субсидий или кредита. Но иногда такое имущество вызывает вопросы у владельцев: как понять, какая доля в квартире будет принадлежать наследнику? Или как продать квартиру, если того требуют обстоятельства?

Что происходит с наследованием жилых помещений, которые были построены с помощью субсидии или льготного кредита?

В первую очередь нотариус должен выяснить круг лиц, которые имеют право собственности на жилое помещение. Например, наследники приходят к нотариусу и заявляют, что их отцу принадлежала квартира. Когда истребуются соответствующие документы, видно: действительно, право собственности зарегистрировано за одним человеком. Но в любом случае нотариус проверяет, не является ли эта квартира собственностью и других лиц. Может оказаться, что в этой квартире есть еще и доля супруги. А если использовалась субсидия, то и других членов семьи, с учетом которых она начислялась. Ведь они имеют право требовать признания за ними права на долю.

В конечном итоге наследники получают только то, что реально принадлежало их папе. Поэтому иногда складывается так, что наследство

— это не вся квартира, а только ее часть. Надо также отметить: жилое помещение или доля в праве собственности на него переходит к наследникам со всеми ограничениями и обременениями, которые были зарегистрированы в связи с использованием государственной поддержки.

Представим, что квартира была построена с помощью льготного кредита, но он еще не погашен. Человек, на которого его давали, умирает. Кто будет оплачивать кредит?

Долги никуда не исчезают. Когда открывается наследство и его принимает наследник, то он отвечает по долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего к нему наследства. В их числе и непогашенный льготный кредит.

Банки, как правило, предъявляют требования к наследственному имуществу, а именно направляют соответствующее заявление нотариусу. Поступившее заявление регистрируется, наследникам разъясняется их обязанность погашать долги. Иногда это обстоятельство даже влияет на решение — принимать наследство или нет.

Как быть в ситуации, если субсидия на строительство выделялась малолетним, а квартиру хочется продать?

Субсидия может выделяться не только на взрослых, но и на детей. У них в этом случае возникает право требовать признания доли на квартиру. Когда речь идет о продаже, а дети все еще несовершеннолетние, эту ситуацию должны контролировать органы опеки и попечительства. В таких случаях регистрируется долевая собственность на квартиру, продажа осуществляется всеми участниками долевой собственности. При этом иногда требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства на продажу принадлежащей ребенку доли квартиры. Другое дело, если дети, на которых выдавалась субсидия, выросли к моменту продажи имущества. В таком случае они могут самостоятельно решать вопросы, связанные с продажей принадлежащих им долей.

Если речь идет об отчуждении, то есть продаже или дарении квартиры, которая была построена с государственной поддержкой, как тут быть?

Государственная поддержка — это отличная возможность построить квартиру, но тут есть ряд нюансов. Даже если квартира принадлежит только одному человеку, вопрос о распоряжении таким имуществом поставлен под ряд условий.

Значение имеет, погасили ли вы льготный кредит, выплачен он вовремя или была возможность досрочно это сделать, и если да, то прошло ли пять лет с момента его досрочного погашения.

Если говорить конкретнее, то такую квартиру нельзя продавать до полного погашения льготного кредита. А если он был выплачен досрочно, то продавать ее можно только соответствующему рай- или горисполкому, местной администрации в течение пяти лет со дня досрочного погашения кредита, но не более периода, оставшегося до наступления срока его полного погашения, установленного кредитным договором.

При отказе исполнительного комитета или местной администрации в покупке, продаже, дарение или иная сделка об отчуждении в течение вышеуказанного периода может быть осуществлена с разрешения соответствующего исполкома или администрации в исключительных случаях. Например, переезд в другую местность, расторжение брака, смерть собственника жилого помещения и другое.

Как уже указывалось, до погашения льготного кредита квартиру нельзя продать, но можно подарить членам семьи или обменять с соблюдением требования о получении разрешения исполнительного комитета или местной администрации. Но важно понимать, что такое решение может приниматься только с

согласия банка, который и выдает такие кредиты. Не следует забывать, что, помимо вышеуказанных разрешений соответствующих органов, «титульному» собственнику квартиры необходимо получить согласие супруга и других членов семьи, если квартира является их общей собственностью.

*Буклет подготовлен
по материалам газеты «Беларусь сегодня»
Подготовила Сороговец С.И.
сентябрь 2024 г.*