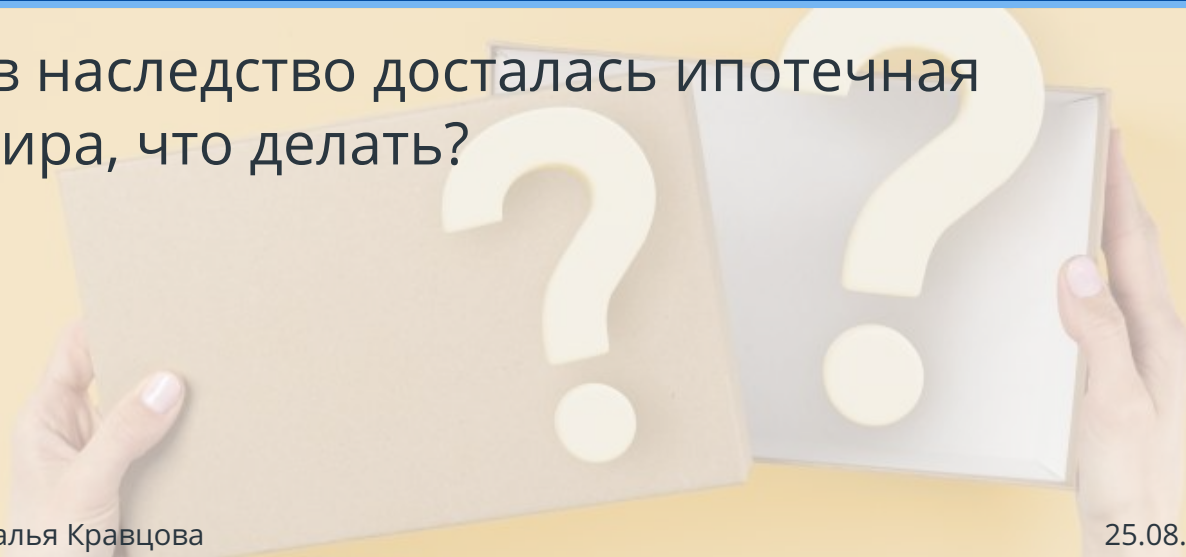


Если в наследство досталась ипотечная квартира, что делать?



Автор: Наталья Кравцова

25.08.2025

Получить в наследство недвижимость весьма привлекательно. Но ее нового обладателя ожидают как определенные хлопоты, связанные с получением необходимых для вступления в права документов, так и ряд расходов, сопровождающих оформление собственности. Причем все действия строго регламентируются действующим гражданским законодательством. А как быть, если вам досталось жилье в наследство с ипотекой, а не «обычная» квартира? Означает ли это, что про блемы возрастают многократно? Может быть, лучше сразу отказаться от такого спорного актива? Давайте разберемся, какие существуют возможные варианты решения с квартирой, чтобы взвесить все и принять оптимальное для себя.

Что означает получение квартиры в ипотеке: права и обязанности наследника

Вопросы наследования ипотечной недвижимости включают множество нюансов. Но основное, что следует знать, если вам досталась ипотечная квартира в наследство: это не только дорогостоящие жилые квадратные метры, но и долговые обязательства, размер которых может быть сопоставим со стоимостью жилья. Важно также понимать, что принять наследство можно только в полном объеме – не получится стать владельцем, допустим, автомобиля, гаража, загородного дома, отказавшись при этом от обремененной ипотечными платежами квартиры. Поясню, что в данном примере речь идет о случае, когда ни на один из объектов нет отдельного завещательного распоряжения.

Права наследников на ипотечную квартиру реализуются так же, как и в случае с любой другой недвижимостью. В течение полугода со дня смерти наследодателя им необходимо обратиться к нотариусу и по истечении данного срока получить свидетельство о праве собственности. Но есть существенный нюанс: нужно продолжать вносить платежи по ипотеке, иначе образуется задолженность со всеми вытекающими последствиями. Пожалуй, именно этот аспект в сочетании с перспективой дальнейших выплат сильнее всего «отпугивает» претендентов на наследство.

Как определить сумму долга и размер выплат

Права наследника квартиры в ипотеке защищены законодательством. Поэтому ни в коем случае не стоит впадать в панику и принимать скоропалительные решения, зачастую основанные на советах некомпетентных лиц. И, к сожалению, нередко на вопрос «что делать с ипотечной квартирой?» наследники слышат рекомендацию ни в коем случае с ней не связываться: это якобы долговая яма на многие десятилетия, да еще и с непонятными перспективами. Тогда как основное правило при проведении операций с недвижимостью - не спешить и действовать исключительно в правовом поле.

Поэтому прежде всего следует обратиться в банк, выдавший кредит наследодателю. Есть вероятность, что финансовые вопросы – полностью или частично – удастся решить за счет страховки, которая оформляется одновременно с ипотечным кредитом. Случай не страховой либо выплата недостаточна для погашения кредита? Все равно нет повода для отчаяния. Главное, что вы будете точно знать, сколько и в какие сроки нужно платить, и не исключено, что сумма окажется не столь «неподъемной», как предполагалось.

Что делать, если не хватает средств на выплаты?

Ситуация вполне распространенная. Тем не менее, возможен ряд вариантов, как избежать долгов по ипотеке:

- ипотечные платежи наследника могут пересчитаны на основании рефинансирования;
- погашение задолженности можно осуществить за счет прочего унаследованного имущества;
- возможно, у наследника уже есть недвижимость, которая может быть реализована для получения возможности выплат по ипотеке.

Впрочем, еще можно продать ипотечную квартиру, полученную в наследство, – такие сделки проводятся вполне успешно. И только когда вы убедитесь, что ни один из способов решения проблемы - причем здесь упомянуты не все - вам не подходит, можно задуматься об отказе от имущества.

Как найти оптимальное решение?

При проведении операций с недвижимостью крайне важно учитывать все обстоятельства. И если вам предстоит оформление наследства на ипотечную недвижимость, я советую без промедления проконсультироваться с грамотным специалистом, который как раз сможет выявить и принять во внимание абсолютно все нюансы. Наследование – очень непростая область гражданского права, а ипотечная квартира в наследство – объект повышенной сложности. У нас есть четкая схема действий, и мы точно знаем, что делать, если квартира в ипотеке, а вы наследник, которому сложно сориентироваться в незнакомой для него сфере.

Имея многолетний опыт решения самых сложных жилищных вопросов, мы готовы оказать всестороннюю поддержку всем, и уверены: найти выход можно всегда. Получить консультацию совсем несложно, а польза может оказаться просто неоценимой.