

Как переоформить муниципальную квартиру после смерти квартиросъемщика?



Возможность приватизировать государственную квартиру существует уже более 20 лет. Однако до сих немалая часть данного фонда остается не приватизированной. Законодательство до сих пор допускает такую возможность. Но граждане не всегда решаются пойти на этот шаг.

Проблемы возникают в связи со смертью лица, на имя которого было оформлено соглашение о найме муниципальной квартиры. Так как такая квартира не является собственностью умершего лица, она не может быть оставлена в качестве наследства. Однако преемство прав в таком случае происходит иначе.

Как оформить неприватизированную квартиру после смерти

Для преемства прав на муниципальную квартиру установлен особый порядок.

Основная особенность заключается в том, что фактического наследования не происходит, а осуществляется переоформление соглашения о найме на другое лицо.

Наследование данного помещения

Муниципальная квартира по определению принадлежит властям соответствующего муниципального образования и считается собственностью государства. Так что наследовать его преемники умершего лица не смогут. Согласно гражданскому законодательству оставлять в качестве наследства можно лишь

свое собственное имущество.

В преюмстве муниципальной квартире осуществляется переюмформление соглашения о социальном найме. Как правило, все, кто прописан в таком жилье, имеют право проживать в нем и пользоваться помещениями в нем на равных началах. Однако среди них избирается один, который будет ответственным за законную эксплуатацию квартиру.

Этот человек несет ответственность за сохранность жилья, за соблюдение норм проживания в многоквартирных домах и т. д. После смерти такого лица просто выбирается другое, которое будет выполнять функции ответственного жильца.

Чтобы быть полноправным владельцем квартиры необходимо осуществить приватизацию. Правом на приватизацию обладают все, кто прописан в соответствующей квартире и обладают правом пользования ею. При приватизации они все становятся собственниками.

Однако, жильцы, которые на момент осуществления приватизации достигли 18 лет, могут отказаться от участия в приватизации в пользу другого жильца или же просто отказаться.

Несовершеннолетние граждане таким правом не обладают, так что они становятся собственниками данной квартиры в обязательном порядке.

Несовершеннолетние лица не могут самостоятельно оформить свои права на жилье в уполномоченном органе. Так что им дается отсрочка до достижения ими 18 лет.

Как переюмформить?

Уполномоченным на распоряжение муниципальным жильем является администрация соответствующего района. Поэтому заявлением нужно идти туда. Также осуществить всю процедуру можно через МФЦ.

Но до этого следует осуществить некоторые обязательные

действия. Так, первым шагом будет проверка статуса квартиры. Она должна быть допустимой к приватизации.

Согласно ст. 4 Закона № 1541-1, не подлежат приватизации следующие категории жилья:

- с официально установленным аварийным состоянием;
- являющийся жильем специального назначения (в военных городках, закрытых объектах);
- служебные жилые помещения;
- находящееся в пределах зон с особыми природоохранными условиями.

Если жилье не обладает одним из вышеуказанных статусов можно приступать к сбору документов. Точный список необходимых документов нужно уточнять в администрации или в МФЦ.

После подачи документов и заявления необходимо дождаться ответа уполномоченного органа. Ответ выдается в течение месяца и если администрация одобрит приватизацию, то участвующие в ней лица приглашаются на заключение соглашения.

После заключения такого соглашения, необходимо зарегистрировать право собственности в Росреестре при личном посещении либо на сайте.

Лишь после этого жильцы квартиры получают право распоряжения. Если один из собственников умирает, то наследование осуществляется в общем порядке. Однако, собственники могут оставить квартиру или долю в ней любому человеку, даже не являющегося родственником и жильцом данной квартиры.

Список документов

Точно узнать, какие документы понадобятся для приватизации можно лишь в администрации или МФЦ. Однако следующие документы должны быть представлены в обязательном порядке.

Документы, удостоверяющие личность участвующих в приватизации жильцов:

- паспорта всех лиц, кому уже есть 14 лет;
- свидетельства о рождении лиц, кому еще нет 14 лет.

Стоит отметить, что приватизация является прерогативой исключительно граждан РФ. Иностранцы и лица без гражданства получить квартиру в собственность от государства не могут.

Также понадобятся документация на квартиру, к которой относятся:

- документы из БТИ и кадастра;
- выписка из паспортного стола с указанием круга лиц, которые прописаны в квартире;
- соглашение о найме муниципальной квартиры;
- справка из жилищной организации об отсутствии долгов по коммуналке.

Кроме того, в зависимости от ситуации в обязательном порядке могут потребоваться следующие документы:

- нотариально заверенная доверенность – если приватизация осуществляется при участии представителя;
- разрешение органа попечительства – когда один из лиц, участвующих в приватизации является несовершеннолетним и не имеет законных представителей.

В исключительных случаях, когда приватизирующие лица не являются между собой родственниками, администрация требует соглашения о долях, в которых будет приватизироваться квартир.

Такое соглашение составляется самими жильцами в простой письменной форме.

Как уже было отмечено, если квартира не была приватизирована, то наследование не осуществляется. Вместо этого договор о социальном найме жилья переоформляется на другого жильца. Как это сделать?

Процедура переоформления

Как правило, уполномоченным органом по распоряжению собственностью муниципалитета в жилищном фонде является жилищная инспекция. Обычно это отдел в администрации муниципального образования.

В зависимости от того, представляет ли МФЦ в соответствующем районе услуги по переоформлению договоров о социальном найме жилья, можно обратиться туда.

В любом случае перед обращением ответственный житель квартиры должен осуществить следующие действия:

- получить согласие других жильцов на переоформление квартиры на его имя;
- осуществить выписку из соответствующей квартиры умершего нанимателя и получить свидетельство, удостоверяющее факт смерти из органа ЗАГС;
- подготовить соглашение о социальном найме.

После заключения соглашения копию нужно передать в уполномоченную жилищную организацию. Она должна внести соответствующие изменения в записи, чтобы в дальнейшем определять, кто ответственен за пользование квартирой.

Когда жители муниципальной квартиры не могут прийти к согласию по поводу лица, на которого будет переоформлен договор, то им нужно обратиться в суд. Тот, кого определит суд и будет правомочным жильцом.

Какие потребуются документы?

Переоформление осуществляется путем заключения нового соглашения в уполномоченном муниципальном органе. Для этого подается заявление, в котором необходимо указать всех жильцов, отметить обстоятельства, вследствие которых понадобилось переоформление.

При повторном заключении соглашения обязательно присутствие каждого жителя. Если кто-то из них участвовать не может, то

ему нужно составить нотариально удостоверенную доверенность на имя одного из жильцов, чтобы тот представлял его в администрации.

Помимо указанного заявления необходимо представить следующие документы:

- паспорта каждого из жильцов;
- свидетельство из органа ЗАГС, которое подтверждает факт смерти прежнего нанимателя;
- договор о найме, который был заключен с предыдущим нанимателем;
- справка из жилищной организации, где отражается факт оплаты всех задолженностей по коммуналке;
- выписка из домовой книги, где отражены лица, которые прописаны в муниципальной квартире на данный момент.

После заключения соглашения, каждый житель, который в нем указан, будет иметь правомочие приватизировать квартиру наравне с остальными.

Согласно статье 1112 Гражданского кодекса РФ передать в качестве наследства своим преемникам можно лишь то имущество, которое находится в собственности наследодателя. Таким образом, муниципальную квартиру невозможно унаследовать, так как она является собственностью муниципального органа.

Лишь при условии, что квартира была приватизирована допускается ее наследование. Даже если приватизация была совершена с ошибками, могут возникнуть сложности с наследованием.

Так что же делать лицам, которые проживали в такой квартире, когда наниматель умер? Какой будет дальнейшая судьба такой квартиры?

Кто наследник, если квартира не приватизирована?

После смерти нанимателя муниципальной квартиры никакой

преемник не вправе требовать его в свою собственность по праву наследования. Даже если наниматель оставил завещание, то оно будет считаться недействительным, так как распоряжаться можно только своим имуществом.

В свою очередь преемники такого нанимателя могут рассчитывать на следующее:

- Если умершее лицо не предпринимала шаги на пути приватизации квартиры, то после оформления прав нанимателя прописанные в квартире лица могут осуществить приватизацию на свое имя. В таком случае они становятся собственниками квартиры не по праву наследования, а по праву приватизации;
- Если же умерший наниматель уже начал процедуру приватизации, но не довел ее до конца, то это могут сделать его преемники. В таком случае высок риск возникновения спора с муниципалитетом, так как правомочным на приватизацию до этого считался и умерший наниматель. Тогда придется обращаться в суд.

При разрешении спора в суде по поводу незаконченной умершим лицом процедуры приватизации разрешается согласно правилам наследования по закону. Если же наниматель оставлял завещательный документ, то суд обязан учесть его последнюю волю. Кроме того, не стоит забывать о несовершеннолетних детях умершего и его иждивенцах, которые признаются обязательными наследниками.