

Как переоформить неприватизированную квартиру после смерти?



Квартира чаще всего переходит в собственность гражданина, после заключения договора обмена, купли-продажи, дарения или принятия наследства. Когда наследодатель являлся полноправным собственником жилья – это лучший вариант, после получения свидетельства о наследовании, просто регистрируете свое право собственности и полноправно распоряжаетесь собственностью.

Как быть если квартира не является собственностью гражданина? Во-первых, унаследовать неприватизированную квартиру могут только граждане, относящиеся к определенной группе. Во-вторых, условия, касающиеся такого наследства регулируются согласно законодательству РФ.

Как переоформить муниципальную квартиру после смерти

Как быть, если ответственный квартиросъемщик жилья мертв?

Если сторона договора социального найма жилья покидает этот мир, то у его родных, которые жили вместе с ним, имеется возможность продолжать жить в этой квартире даже после его кончины.

Любой из родственников, который сожительствовал с умершим нанимателем жилого помещения совместно, имеет право обратиться в органы, предоставляющие жилье, находящееся в государственной собственности с заявлением о переоформлении договора жилищного найма.

Наследник нанимателя может стать стороной договора жилищного найма, только в том случае, если он проживал совместно с квартиросъемщиком, тем самым сохраняя за собой право, жить по данному адресу.

Законодательство РФ разрешает наследнику нанимателя, который может стать полноправной стороной договора приватизировать квартиру.

Кто не имеет права на получение квартиры, которая находится в государственной собственности?

Квартира, не находящаяся в собственности, а предоставлена по договору социального найма наследодателю, не может наследоваться гражданином, который не проживал совместно с покойным.

Специальным требованием для наследования неприватизированной квартиры, является совместное проживание с наследодателем в этой квартире.

Какую квартиру приватизировать нельзя?

Законодатель дает разъяснение, какие квартиры нельзя приватизировать, то есть получить на них право собственности.

К таким квартирам относятся:

- в состоянии аварийности;
- в общежитиях;
- в закрытых военных городках;
- в служебных зданиях.

Порядок приватизации наемного жилья

Шаг 1. После переоформления договора социального найма на квартиру, обращаетесь в регистрационные органы по месту нахождения жилья, для написания заявления по образцу.

К заявлению необходимо приложить следующие документы:

- паспорт гражданина РФ;
- регистрационные документы гражданина, обратившегося с заявлением;
- документы на жилое помещение с БТИ;
- ордер на жилое помещение;
- договор о социальном найме жилого помещения, переоформленный на заявителя;
- Справку с управляющей компании, о всех проживающих по данному адресу;
- Доверенность, удостоверенная нотариально, в случае оформления через представителя.

Шаг 2. Заявление рассматривается государственным служащим регистрационного органа, который проверяет все документы и данные на подлинность, и достоверность, отправляя необходимые запросы в различные организации.

Шаг 3. После проверки документов, государственный служащий оформляет договор на передачу жилого помещения из государственного фонда, в собственность гражданина РФ.

Шаг 4. Получаем зарегистрированный договор и распоряжаемся помещением по собственному усмотрению. Регистрация договора происходит по средствам внесения данных о жилье в ЕГРП.

Для приватизации квартиры, необходим переоформленный договор жилищного найма, следовательно, новый квартиросъемщик должен был проживать совместно со старым квартиросъемщиком.

Рассмотрев юридическую практику по принятию наследства, связанного с квартирами, переданными во временное пользование, можно сделать вывод: для наследования квартиры, находящейся в государственном фонде и переданное по договору жилищного найма наследодателю нужно просто изъявить желание о приватизации, которое наниматель выразил до наступления смерти.

К таким намерениям можно отнести:

- Наниматель подал заявление на оформление квартиры в собственность, которое находится у уполномоченного органа на рассмотрении (этот процесс может занять до 60 дней);
- Наниматель представил документы в государственный орган для оформления жилого помещения в личную собственность и регистрации права собственности на него;
- Наниматель не отзывал своего заявления на приобретение квартиры в собственность и регистрации квартиры.

Даже если наниматель умер, согласно разъяснениям Верховного суда РФ, наследники представляют нотариусу ходатайство о том, чтобы включить неприватизированную квартиру в наследственную массу и наследовать ее по общему правилу.

Рассматривая данное ходатайство, учитывается, то, что наниматель подал заявление на приватизацию жилого помещения, и оно не было отозвано на момент его смерти.

Важно! В данном случае может возникнуть спор относительно этой квартиры с представителем государства, который является собственником данного помещения. Для разрешения спора обращайтесь в суд.

Если квартира не приватизирована, и даже не поданы документы для ее приватизации, то данное жилое помещение, после смерти нанимателя не может быть унаследовано, ни в порядке очередности, ни по завещанию.

Хотя у наследников нанимателя государственной или муниципальной собственности есть возможность решения вопроса с недвижимостью, согласно законодательству РФ:

- Родственник, который является наследником и проживал совместно с нанимателем в квартире, переданной по договору социального найма, перезаключает договор на свое имя. Когда договор жилищного найма переоформили, готовите все документы переоформления квартиры в

собственность и подаете заявление с этими документами в государственный регистрационный орган. После того как процесс приватизации завершен, право на собственность зарегистрировано, Вы становитесь полноценным собственником жилого помещения;

- Наниматель до своей смерти начал процедуру приватизации квартиры, но не успел закончить. В этой ситуации наследники нанимателя жилой площади, заканчивают процедуру приватизации и получают квартиру по всем правилам наследования. Данные действия может опротестовать собственник жилого помещения, тогда пишете исковое заявление и разрешаете ситуацию через суд.

Во втором случае при вынесении решения в пользу наследников нанимателя жилого помещения, наследниками данной квартиры будут являться те наследники, которые призваны к наследству по закону или по завещанию.

Заявление в суд подаете только в том, случае если вы являетесь наследником, в зависимости от того каким способом наследуется имущество наследодателя. Даже если квартира не приватизирована, помните, закон на Вашей стороне.

Как уже упоминалось, что родственники, живущие с квартиросъемщиком жилья, могут проживать по данному адресу, и даже приватизировать это помещение, в случае переоформления договора социального найма жилья. Жилищный и Гражданский кодексы РФ разъясняют, что у квартиросъемщика и его семьи перед государством одинаковое правовое положение в отношении квартиры.

Делая вывод из вышеизложенного, можно сказать, что члены семьи гражданина, являющегося стороной договора жилищного найма, которые жили с ним в квартире, полученной в пользование по договору, после смерти нанимателя имеют право жить в нем.

Хотя чтобы приватизировать данное помещение, идете,

перезаключаете договор жилищного найма, на родственника умершего квартиросъемщика, который жил совместно с ним. Это положение что члены семьи умершего квартиросъемщика имеют право проживать в данной квартире, сохраняется за ними бессрочно. Даже в случае, когда проживающие совместно люди расторгли свои семейные отношения, но продолжают проживать после смерти.

Например, наниматель развелся с женой, которая не стала съезжать с жилого помещения, а продолжала проживать в нем до смерти нанимателя. Бывшая жена будет, иметь право проживать в квартире, и даже получить его в частную собственность.

Важно! Жить в квартире, которая передана в пользование по договору жилищного найма, имеют право только лица, являющиеся членами семьи квартиросъемщика, и указаны в договоре. Право проживать не может возникнуть на основании того, что гражданин относится к числу родственников нанимателя, даже близких.

Пример. В квартире, переданной в пользование гражданке Н по договору социального найма, проживала гражданка со своим внуком. После ее смерти внук имеет право проживать в данном жилом помещении, а вот его отец, таким правом не обладает. Хотя отец внука является наследником первой очереди, ведь нанимателем была его мать, поэтому унаследовать квартиру, которая передана во временное пользование, он также не может.

Что делать членам семьи умершего квартиросъемщика?

Шаг 1. По законодательству РФ, договор жилищного найма переоформляете на одного из членов семьи покинувшего этот свет квартиросъемщика. Нового квартиросъемщика выбираете, согласовав со всеми членами семьи, ведь жить, могут все члены семьи, а вот получить в собственность квартиру сможет только новый наниматель;

Шаг 2. После переоформления подаете заявление на перевод квартиры в собственность, а по истечению отведенного законодательством срока, переводите жилое помещение из

государственной собственности в частную.

Право на приватизацию и оформления права собственности на квартиру, переданную во временное пользование по договору жилищного найма, после смерти нанимателя происходит на основании переоформленного договора, а не наследования.

Приватизация – это оформление квартиры, находящейся в государственной собственности в частную собственность лица, которое по договору социального найма, пользуется ей временно.