

Кому достанется неприватизированная квартира после смерти собственника?



Наследование неприватизированного жилья позволительно только строго определенной группе граждан. Перечень таких возможных наследников и список имущества, которое может им передаваться по наследству, строго регламентированы действующим российским законодательством.

Кто наследует неприватизированную квартиру

Приватизацией принято называть процесс перехода квартиры, где проживает человек из собственности государства в собственность этого человека. Таким образом, получив муниципальное жилье, по истечении некоторого количества лет, человек получает возможность оформить права личной собственности на квартиру.

После того, как такой жилой приватизирует свою жилую площадь, квартира станет его частной собственностью, и он сможет ею распоряжаться, как захочет.

Если человек вовремя не оформит приватизацию, то в случае его смерти наследники могут испытать целый ряд трудностей, связанных с наследованием квартиры. Посему, лучше не откладывать приватизацию на долгий срок.

При некоторых обстоятельствах, когда процедура приватизации жилого помещения не была проведена, а наниматель умирает, то квартира как была, так и останется в собственности государства. Дело в том, что права собственности так и не возникнут без приватизации. Следовательно, право распорядиться

квартирой будет только у государства.

Право проживать в государственной квартире регламентировано соглашением гражданина и государственного органа, уполномочено сдавать квартиру внаем. При смерти нанимателя, договор прекращает свое действие, так как одна из сторон утрачивает правоспособность.

И если процедура приватизации не была оформлена должным образом, то такой наниматель не получит прав собственника.

Обязательно оформляйте права собственности на квартиру, в которой проживаете. Жизнь не предсказуема, и о будущем поколении нужно заботиться уже сейчас.

Наследование квартиры по закону: кто имеет право?

По общим правилам наследования, право на наследование квартиры по закону принадлежит родственникам умершего. Как правило, первыми к наследованию призываются его собственные дети, второй супруг и родители. Все эти лица считаются наследниками первой очереди.

Правом ходатайствовать о включении квартиры в список наследуемого имущества обладает только наследник. И если вы находитесь в числе наследников, не нужно медлить. Составьте соответствующее ходатайство и подайте его нотариусу.

Закон позволяет наследникам получить в собственность на правах наследования квартиру, приватизация которой была начата при жизни наследодателя, но по каким-то причинам не была доведена до конца.

Так, чтобы получить в наследство не приватизированную квартиру, нужно чтобы:

- Были подтверждения подачи в уполномоченный орган заявления от нанимателя, что он хочет приватизировать квартиру.
- Были представлены все, необходимые для приватизации

документы. И они были приняты должностными лицами уполномоченных органов.

- Заявление не должно быть отозвано из уполномоченного на приватизацию органа.

Посему, если имеется в наличии не приватизированная квартира, и вы состоите в списке наследников, обязательно сходите и уточните, не начата ли процедура приватизации жилья.

Если такие обстоятельства найдут свое подтверждение, то обязательно сошлитесь на положения постановления пленума Верховного суда РФ №8 от 24.08.1993, и подайте ходатайство о включении квартиры в наследственную массу.

Что предпринять после смерти гражданина?

По закону, члены семьи нанимателя социального жилья, которые проживали до смерти нанимателя совместно, могут продолжать проживать там же и после его смерти. Таким образом, за ними закреплено право приоритетного заключения договора социального найма после смерти основного нанимателя.

Таким образом, любой из родственников, кто проживал в квартире, получает право заключить новый договор социального найма. При этом он не должен нарушить прав остальных родственников на проживание в квартире.

Из вышесказанного следует, что если вы состоите в числе проживавших в квартире вместе с наследодателем, то смело идите и заключайте новый договор социального найма жилого помещения. Отказать вам не могут, А если откажут, такой отказ можно и обжаловать.

Более того, закон позволит вам приватизировать эту жилую площадь вместо своего умершего родственника.

Разница наследования неприватизированной квартиры и приватизированной, заключается в том, что наследуется она не в связи с самим наследованием, а в связи с наличием договора

социального найма жилья. И переход прав нанимателя регулируется не наследственным правом, а несколько иными правовыми субстанциями.

Если смотреть в суть, то это и не наследование вовсе.

Таким образом, основным требованием для получения права на неприватизированную квартиру является совместное проживание родственника с нанимателем. Если вы не проживали с нанимателем в одной квартире, то прав на заключение нового договора социального найма вы не получите.

Какое жилье нельзя приватизировать?

Несмотря на право человека приватизировать жилье, закон усматривает некоторые исключения из этого правила.

Вы не сможете приватизировать жилье:

- Находящееся в аварийном состоянии;
- Комнаты в общежитиях;
- Квартиры в закрытых и военных городах;
- Жилую площадь в служебных зданиях.

Для того чтобы вы смогли приватизировать квартиру, подготовьтесь пройти несколько этапов приватизации.

Подача заявления

Если вы заключили новый договор найма жилого помещения, в котором проживали с умершим родственником совместно, то приготовьте заявление о приватизации этого жилого помещения.

Отнесите это заявление в регистрационные органы по месту вашего жительства.

Приготовьте заблаговременно пакет документов, который подтвердит ваши права пользования именно этим жилым помещением.

Приготовьте сам договор найма и документы о родстве с прежним

нанимателем и свидетельство о смерти.

Документы для регистрации прав

Прежде чем идти в регистрирующие органы подготовьте следующие основные документы:

- Свой внутренний паспорт;
- Договор найма жилого помещения;
- Справку на квартиру из местного БТИ;
- Ордер;
- Выписку из домовой книги (с указанием всех, кто проживает в квартире совместно с заявителем).

Возможно, в регистрирующих органах потребуют и иные документы. Будьте готовы представить и их.

Рассмотрение заявления

Заявление, которое вы подадите, будет рассматриваться компетентными органами с обязательной проверкой всех сведений, которые вы указали в заявлении. Посему, обязательно указывайте только правдивые сведения, так как любая фикция будет выявлена и в приватизации жилья откажут.

После проведения проверки сведений и приложенных документов, должностные лица составят договор передачи квартиры в частную собственность.

Помните, что право собственности у вас появится только когда будет заключен договор о передачи квартиры в собственность и его регистрации. При этом соответствующие сведения должны быть внесены в единый реестр недвижимости и прав на него.

И не забывайте, что приватизировать квартиру родителей, вы сможете только в том случае, если проживали в ней совместно с ними. Прежде чем приватизировать, переоформите договор найма жилого помещения на свое имя и у вас возникнет право приватизировать жилье.

Все спорные ситуации, которые не удастся решить мирно, должны решаться только в рамках судебного разбирательства.