

# Кому достанется после смерти квартира в соцнайме?



Унаследовать неприватизированную квартиру могут лишь определенные категории лиц. Российское законодательство содержит список таких граждан и регулирует порядок наследования незарегистрированного жилья.

## Кто наследует муниципальную квартиру

Статья 69 ЖК РФ предусматривает, что когда происходит смерть ответственного квартиросъемщика, эксплуатировать жилплощадь имеет право ряд членов его семьи, перечисленных в законе.

### Кому достанется?

**Законодательством предусмотрено, что:**

- К членам семьи относятся живущие в квартире вместе с нанимателем муж/жена, дети (внуков законодательство в перечень не включает) и отец с матерью; Если в квартиру вселяются нетрудоспособные граждане, являющиеся иждивенцами и ведущие совместное хозяйство, им может быть по установленной процедуре присвоен статус членов семьи, кроме того, судебным актом таковыми могут быть признаны иные лица, не состоящие в родстве;
- Права и обязанности членов семьи и граждан, приравненных к ним аналогичны правам и обязанностям главного квартиросъемщика, а на ограниченных в дееспособности решением суда членов семьи возлагается солидарная ответственность;
- Всех вышеперечисленных лиц следует внести в договор

социального найма;

- Когда происходит прекращение семейных отношений нанимателя и иного лица, но при этом оно по-прежнему проживает в квартире, права его остаются неизменными, а по обязательствам, касающимся эксплуатации жилплощади, указанным в ДСН, он несет личную ответственность.

**После того, как квартиросъемщик (наниматель), скончался, необходимо переоформить муниципальную квартиру, составив новый договор соцнайма.**

**Законодательством предусмотрено, что права на переоформление жилища имеют только живущие совместно члены семьи, или граждане, которым такая возможность предоставлена судебным решением.**

Когда жилье не было приватизировано, предусмотрено заключение договора социального найма, предоставляющего право использовать жилплощадь, с собственником квартиры.

Предписано включение в договор всех членов семьи, один из которых будет являться ответственным квартиросъемщиком, обретающим, фактически, впоследствии статус собственника жилья.

Необходимым условием для назначения ответственным квартиросъемщиком является достижение восемнадцатилетия.

Нередко возникают жизненные обстоятельства, которые требуют переоформить договор соцнайма, к примеру, если ответственный квартиросъемщик скончался.

**Первым делом выясните в Департаменте жилищной политики по месту прописки, какая документация потребуется, чтобы переоформить договор социального найма.**

**Подготовьте следующий, приблизительный список бумаг:**

- Заявление в письменной форме, поданное нанимателем квартиры, подлежащее заверению работником приемной, при

этом ВСЕ зарегистрированные члены семьи должны при этом присутствовать. Бланк обращения будет выдан в Приемной Департамента, где его заполняют в присутствии работника и всех достигших совершеннолетия зарегистрированных лиц;

- Ксерокопию ордера или выписки из распоряжения, подтверждающего право заключать договор социального найма, заверяемая в ГБУ ИС (или ЕИРЦ) района, в которой указывается, что оригинал ордера хранится в ГБУ ИС района.

Чаще всего происходит утрата оригинала. В этом случае необходимо составление ходатайства и получение справки формы № 4 из ГБУ ИС района, а также архивной выписки, подтверждающей предоставление жилья. Данные действия нужно совершить как можно быстрее.

Изготовление справки занимает около 30 дней и является платным. В настоящее время за такую справку нужно будет заплатить примерно 2000 рублей.

Список документов, получаемых от работника Приемной департамента должен содержать адрес архива, в котором заказывают и получают эту справку.

Вы должны быть готовы к тому, что необходимо будет получить справку, подтверждающую изменение адреса.

При постройке домов (в особенности тех, постройка которых осуществлялась в середине 20 века, чем больше возраст здания, тем выше вероятность, что справку взять будет необходима) при новостройке им не присваиваются наименования улицы, их все строят на Проектируемых проездах. Наименования улицы и дома получают позднее.

Следует учитывать, что для получения справки лучше обратиться в паспортный стол, поход в МФЦ (многофункциональный центр) не имеет смысла и повлечет лишь потерю времени (ответ будет получен примерно через 30 дней).

Кроме того, МФЦ такие сведения не дает, там можно только получить справку (К примеру, что с 1985 году вместо Проектируемого проезда присвоено название улица Хользунова).

**Отсюда следует, что при утере ордера, вы должны подготовить четыре документа, а именно:**

- Ходатайство, справку по форме № 4 (брать в ГБУ ИС), архивную выписку (получаемую в Архиве) и справку о перемене адреса (при необходимости получаемую в Паспортном столе);
- Оригинал и ксерокопия предыдущего договора соцнайма;
- Развернутую выписку из домовой книги, получаемую в ЕИРЦ (при наличии в ней граждан, выбытие которых произошло в связи со смертью – оригинал и ксерокопию свидетельства о смерти);
- Копию финансового лицевого счета, в которой указана степень родства и документы на жилое помещение (выдаются в ЕИРЦ);
- Оригиналы и ксерокопии паспортов КАЖДОГО зарегистрированного члена семьи (скопировать следует страницы с фотографией и пропиской). При наличии несовершеннолетних, необходимо предъявление свидетельства о рождении;
- Свидетельства о рождении каждого (оригинал и копия) члена семьи (достигших и достигших восемнадцатилетия);
- Если менялась фамилия – оригинал и ксерокопию свидетельства о заключении/расторжении брака;
- Оригинал и ксерокопию ИНН (не указано в законе, но могут потребовать), лучше побеспокоиться заранее;
- Оригинал и копию страхового свидетельства каждого совершеннолетнего;
- В случае, когда квартира является коммунальной или в ней производилась перепланировка – необходимо получение в БТИ экспликации и поэтажного плана за отдельную плату, размер которой выясняется в БТИ по месту прописки.

Кроме того, необходимо будет приложение дополнительных справок

и постановлений, в случае если какие-либо граждане, зарегистрированные на данной жилплощади, не согласны переоформлять договор соцнайма. В такой ситуации не обойтись без решения Арбитражного суда.

Всю подготовленную документацию предоставьте работнику Приемной, где после их изучения он возвращает вам оригиналы, затем заверяет и подшивает к делу копии. Происходит составление описи сданных бумаг, которая выдается заявителю.

Посетить Приемную придется, вероятнее всего неоднократно. В целях сокращения количества визитов подготовьте всю документацию – независимо от того, потребуется ли она, посещение приемов в Департаменте уменьшится.

В законодательстве абсолютно определенно регламентированы ситуации, связанные с переходом прав на неприватизированную жилплощадь, если наниматель скончался, но нередки случаи, когда в определенной ситуации у граждан возникают трудности с выбором варианта решения вопроса, в связи с плохим знанием нормативов.

### **Прописана внучка**

**Не во всех ситуациях зарегистрированным в квартире гражданам предоставляется право на автоматическое переоформление договора социального найма на свое имя после того, как предыдущий наниматель скончался.**

К таким случаям, к примеру относится ситуация, когда в квартире проживают бабушка и внучка, причем внучка зарегистрирована не в качестве члена семьи, а как прописанная в связи с желанием нанимателя.

Жилищный кодекс предоставляет такое право нанимателю, если жилье имеет соответствующую нормам проживания площадь.

То есть, внучка имеет статус постороннего лица, использующего жилплощадь и право переоформить муниципальную собственность не

имеет.

**Этот вопрос можно решить следующим образом:**

- Подается обращение в органы жилищного департамента муниципалитета с просьбой оформить договор соцнайма на внушку. Скорее всего, в данном случае будет получен отказ;
- После получения письменного отказа, с документами, подтверждающими родственные связи, свидетельскими показаниями, и прочими доказательствами, которые подтверждают, что внушка является членом семьи бабушки, заявительнице, желающей переоформить жилплощадь, следует обратиться в судебные органы с иском;
- После вынесения судебного акта происходит переоформление договора на заявительницу.

Те из граждан, кто имел право на проживание и оформление договоров на муниципальную жилплощадь до 1999 г., должны были быть внесены в ордера, а в настоящий момент в договоры соцнайма.

**Уход за престарелой матерью**

**Встречаются и более затруднительные случаи.**

**Например:**

- Дочь осуществляет уход за престарелой матерью, являющейся нанимательницей муниципальной квартиры;
- Она не зарегистрирована на данной площади, однако осуществляет все траты, связанные с содержанием жилья;
- Со стороны нанимательницы имеет место отказ во вписании дочери в договор соцнайма в соответствии с предоставленными ей законодательством исключительными правами;
- Дочь имеет основания предполагать наличие у матери психического расстройства, что подтверждается лечением у психиатра.

У дочери имеется потребность в жилье, поскольку она живет в общежитии и имеет инвалидность второй группы. Каким образом она может получить право на материнскую жилплощадь?

Здесь следует помнить, что если мать скончается, дочь не будет иметь прав на муниципальное жилье, поскольку это идет вразрез с нормами ЖК РФ.

**Единственный способ решения проблемы это:**

- признать мать утратившей дееспособность;
- назначить дочь ее опекуном.

После установления опекунства у дочери появится право на приватизацию квартиры на мать, и в случае, если мать умрет, дочь сможет наследовать квартиру.

### **Подача заявления**

Чтобы начать приватизацию жилья, наследнику, заключившему договор найма квартиры, следует обращаться в регистрационный орган по месту проживания.

Вам необходимо заполнить стандартную форму заявления и подать уполномоченному работнику определенную документацию, которая подтверждает ваше право на жилье, которое вы хотите приватизировать.

### **Документы для регистрации прав**

**При посещении регистрирующего органа вам будет необходимо наличие следующих бумаг:**

- Паспорта;
- Регистрационных документов заявителя;
- Справки на жилплощадь из БТИ;
- Ордера на жилье;
- Договора социального найма квартиры, составленного на ваше имя;
- Выписки из домовой книги, содержащей данные обо всех

- лицах, живущих в квартире;
- Доверенности, заверенной в нотариальной конторе, необходимую для подтверждения функций представителя лица, стороны по договору социального найма.

## **Рассмотрение заявления**

Регистрационные органы рассматривают заявку о приватизации, проверяя достоверность сведений путем направления необходимых запросов.

Проверив документы, сотрудниками производится составление договора, согласно которому гражданин становится собственником жилья.

**Заявитель приобретает право собственности на жилье, после того, как вышеуказанный договор будет зарегистрирован. Регистрация договора подразумевает, что сведения о жилплощади вносятся в Единый реестр.**

Из этого следует, что наследование неприватизированного объекта недвижимого имущества возможно только для гражданина, проживавшего вместе с наследодателем.

До того, как он сможет приватизировать квартиру, ему необходимо будет провести процедуру переоформления договора соцнайма, заключенного с уполномоченным органом, на себя.