
Правовой анализ ситуации по договору социального найма после смерти нанимателя

1. Краткая постановка вопроса

После смерти отца, являвшегося нанимателем государственной квартиры по договору социального найма от 2009 года, в живых остались два члена его семьи — мать и сын. Мать с 2012 года считается «ответственным квартиросъемщиком», однако письменный договор социального найма после смерти отца с ней не перезаключался. В адрес сына поступило письмо от департамента городского имущества с указанием на отсутствие заключенного договора социального найма на состав семьи. Возникают вопросы:

- прекращается ли бессрочный договор социального найма в связи со смертью нанимателя;
- кто и как должен оформить договор;
- имеется ли риск выселения;
- какие действия необходимо предпринять в данной ситуации.

2. Нормативное регулирование

К отношениям социального найма применяются:

- Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее — ЖК РФ);
- Гражданский кодекс РФ, часть вторая, в части, не противоречащей жилищному законодательству (ст. 672 ГК РФ);
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»;
- нормативные правовые акты города Москвы, регулирующие порядок заключения договоров социального найма.

3. Судьба договора социального найма после смерти нанимателя

3.1. Бессрочность договора социального найма

Договор социального найма заключается **без установления срока его действия** (ч. 2 ст. 60 ЖК РФ). Это означает, что договор не может быть

прекращен по причине истечения какого-либо срока. Сама по себе бессрочность не означает, что договор «автоматически» прекращается со смертью гражданина, указанного в договоре в качестве нанимателя.

3.2. Основания прекращения договора социального найма

Перечень оснований прекращения договора социального найма приведен в ст. 83 ЖК РФ:

- расторжение по соглашению сторон (ч. 1);
- расторжение по инициативе нанимателя (ч. 2);
- выезд нанимателя и членов семьи в другое место жительства (ч. 3);
- расторжение по требованию наймодателя в судебном порядке (ч. 4);
- прекращение договора в связи с утратой (разрушением) жилого помещения либо смертью **одиноко проживавшего** нанимателя (ч. 5).

Из буквального содержания ч. 5 ст. 83 ЖК РФ следует: если наниматель проживал не один, а совместно с членами семьи, смерть нанимателя **не прекращает** договор социального найма. В данном случае в договоре 2009 года, судя по обстоятельствам вопроса, были указаны и мать, и сын как члены семьи нанимателя. Поэтому договор сохраняет силу.

3.3. Правовое значение смерти нанимателя

Смерть нанимателя означает лишь то, что он выбывает из договорных отношений. Право пользования жилым помещением сохраняется за членами его семьи на прежних условиях. Данный подход подтвержден судебной практикой: договор социального найма не прекращается в отношении членов семьи умершего нанимателя, и наймодатель не вправе требовать их выселения по мотиву отсутствия переоформленного договора (п. 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14).

Таким образом, ответ на вопрос «аннулируется ли бессрочный договор со смертью того, кто его заключал» является отрицательным. Бессрочный договор не аннулируется автоматически; он продолжает действовать, а наниматель подлежит замене в установленном порядке.

4. Порядок определения нового нанимателя после смерти прежнего нанимателя

4.1. Статья 82 ЖК РФ

В соответствии с ч. 2 ст. 82 ЖК РФ:

Дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя.

По смыслу данной нормы любой дееспособный член семьи умершего нанимателя может быть признан нанимателем. Для этого необходимо:

- согласие всех остальных членов семьи;
- согласие наймодателя (в данном случае — Департамента городского имущества города Москвы).

Если между членами семьи нет спора о том, кто станет нанимателем, и наймодатель не возражает, вопрос решается путем подачи заявления во внесудебном порядке. Наймодатель не вправе немотивированно отказать в заключении договора с новым нанимателем; отказ может быть оспорен в суде.

4.2. Правовое значение термина «ответственный квартиросъемщик»

Термин «ответственный квартиросъемщик» использовался в ранее действовавшем ЖК РСФСР. В действующем ЖК РФ используется термин «наниматель». Указание матери в качестве «ответственного квартиросъемщика» в лицевом счете или документах управляющей организации не равнозначно официальному заключению договора социального найма с ней как с нанимателем. Такое указание носит учетно-технический характер и не заменяет предусмотренную ст. 63 ЖК РФ письменную форму договора.

Вместе с тем фактическое признание матери ответственным плательщиком, ведение лицевого счета, оплата жилищно-коммунальных услуг — это доказательства, подтверждающие, что семья продолжает пользоваться жилым помещением на условиях социального найма.

4.3. Варианты оформления договора

В рассматриваемой ситуации возможны два основных варианта:

1. **Заключение договора с матерью** как с новым нанимателем. Такой вариант наиболее логичен, поскольку мать является ответственным квартиросъемщиком с 2012 года. Сын должен дать письменное согласие.

2. Заключение договора с сыном как с новым нанимателем. Если по каким-либо причинам семья решит, что нанимателем станет сын, мать дает согласие. Направление письма ДГИ на имя сына само по себе не означает, что именно сын обязан стать нанимателем.

Если члены семьи не придут к согласию, вопрос об определении нанимателя может быть разрешен в судебном порядке. Но в описанной ситуации спора между матерью и сыном, по-видимому, нет.

5. Правовая оценка письма Департамента городского имущества

Письмо о том, что на состав семьи не заключен договор социального найма, с высокой степенью вероятности является уведомлением о необходимости актуализировать договорные отношения в связи со смертью прежнего нанимателя. Адресация письма на имя сына не создает для него каких-либо негативных последствий — это может быть вызвано тем, что в базе данных сын значится дееспособным членом семьи.

Даже если в письме содержится требование «заключить договор», данное требование соответствует закону: договор действительно должен быть переоформлен на одного из членов семьи. Однако отсутствие такого переоформления не лишает мать и сына права пользования жилым помещением.

Отказ МФЦ «Мои документы» дать консультацию типичен, поскольку МФЦ является посредником и не обладает сведениями о внутренних основаниях направления уведомлений. Указание на подачу заявления через «Госуслуги» также не всегда корректно: услуга по заключению договора социального найма в Москве предоставляется через **региональный портал государственных услуг города Москвы — mos.ru**, а не через федеральный портал gosuslugi.ru.

6. Анализ риска выселения

6.1. Законные основания для выселения

Выселение из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, допускается только по основаниям, предусмотренным законом, и в судебном порядке (ст. 83, 84, 85, 90 ЖК РФ).

Основания выселения, связанные с поведением нанимателя:

- невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев без уважительных причин (ч. 4 ст. 83, ст. 90 ЖК РФ);
- разрушение или повреждение жилого помещения;
- систематическое нарушение прав и законных интересов соседей;
- использование жилого помещения не по назначению.

В описанной ситуации задолженностей нет, сведений о нарушениях не приводится. Следовательно, законных оснований для выселения в настоящее время не имеется.

6.2. Значение отсутствия письменного договора

Отсутствие письменного договора социального найма, переоформленного на нового нанимателя, само по себе **не является основанием для выселения**. Право пользования жилым помещением возникло с момента предоставления жилого помещения по установленным основаниям (в данном случае — на основании договора 2009 года, заключенного отцом). Последующая смерть нанимателя не прекращает права членов семьи.

Указанная позиция многократно подтверждалась судами. Так, в п. 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 разъяснено: члены семьи умершего нанимателя сохраняют право пользования жилым помещением, и договор социального найма должен быть заключен с одним из них.

6.3. Возможные риски

Основные риски связаны не с выселением, а с утратой возможности полноценно реализовывать права:

- невозможность приватизации жилого помещения без оформленного договора;
- затруднения при регистрации новых членов семьи;
- сложности с получением субсидий и перерасчетов;
- риск предъявления ДГИ требований об оплате за фактическое пользование по иным тарифам (в случае признания договора незаключенным такая практика встречается, хотя и оспаривается).

Вероятность выселения при отсутствии задолженности и фактическом проживании оценивается как крайне низкая.

7. Пошаговые рекомендации

Шаг 1. Собрать документы

Подготовить:

- договор социального найма от 2009 года (копию, если оригинал утрачен — запросить в ДГИ);
- свидетельство о смерти отца;
- документы, подтверждающие родство (свидетельство о рождении сына, свидетельство о браке родителей);
- выписку из домовой книги и копию финансового лицевого счета (можно получить в МФЦ или через mos.ru);
- паспорта матери и сына.

Шаг 2. Определиться, кто будет нанимателем

Если семья не имеет спора, наиболее правильным является оформление договора на мать, поскольку она длительное время значится ответственным квартиросъемщиком и ведет лицевой счет. Сын в таком случае подписывает согласие.

Шаг 3. Подать заявление в ДГИ

Заявление о заключении (изменении) договора социального найма подается в Департамент городского имущества города Москвы. Надлежащий способ в Москве:

- через **портал mos.ru** (раздел «Услуги» → «Жилье и ЖКХ» → «Заключение, изменение, расторжение договора социального найма»);
- лично в МФЦ (если услуга предоставляется по данному адресу);
- заказным письмом с описью вложения и уведомлением в адрес ДГИ либо через **электронную приемную ДГИ**.

В заявлении необходимо указать:

- адрес жилого помещения;
- ФИО умершего нанимателя;
- дату смерти;
- просьбу признать нанимателем мать (или сына);
- согласие второго члена семьи.

Шаг 4. Если услуга недоступна на портале

- Обратиться через портал mos.ru в разделе «Обращения в ДГИ» с описанием проблемы.
- Использовать электронную приемную ДГИ.
- Потребовать в МФЦ письменный отказ в приеме заявления — такой отказ можно обжаловать в ДГИ или суде.

Шаг 5. При отказе ДГИ — обращение в суд

Если ДГИ откажет в заключении договора, мать (или сын) вправе обратиться в суд с исковым заявлением о понуждении заключить договор социального найма и признании права пользования жилым помещением. Иск подается по месту нахождения жилого помещения в районный суд.

Шаг 6. Не игнорировать письмо

Даже если письмо вызывает вопросы, необходимо на него отреагировать. Ответ можно направить в ДГИ в свободной форме с приложением документов, подтверждающих, что семья признает себя состоящей на учете нуждающихся и занимает квартиру на условиях социального найма, а также с просьбой разъяснить причину направления письма на имя сына.

8. Выводы

1. **Бессрочный договор социального найма не аннулируется смертью нанимателя**, если в жилом помещении остались проживать члены его семьи. Договор продолжает действовать, однако требуется замена стороны нанимателя.
 2. **Мать и сын сохраняют право пользования квартирой** на условиях социального найма. Отсутствие письменного договора не лишает их этого права.
 3. **Выселение из квартиры** в сложившейся ситуации (при отсутствии задолженности и нарушений) **неправомерно** и маловероятно.
 4. Наиболее правильным действием является **оформление договора социального найма на мать** (или на сына по соглашению семьи) путем подачи заявления в ДГИ через портал mos.ru или лично.
 5. Необходимо **сохранять все документы** и вести переписку с ДГИ в письменной форме для фиксации позиций.
-

9. Список использованных нормативных источников

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ — статьи 60, 63, 69, 82, 83, 90.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) — статья 672.
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» — пункты 28, 29.
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — части 7–9 статьи 51 (применимость к регистрации найма; для договора социального найма государственная регистрация не является обязательной).