
Правовой разбор: кто может «вступить в наследство» жилого помещения, не прошедшего приватизацию

1. Краткая постановка вопроса

Вопрос «кто может вступить в наследство помещения, если оно не имеет приватизации» на практике распадается на несколько принципиально разных правовых ситуаций, поскольку словосочетание «помещение без приватизации» охватывает как минимум четыре разных правовых режима: (1) жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, в отношении которого приватизация вообще не начиналась; (2) помещение, в отношении которого наследодатель при жизни успел подать заявление о приватизации, но умер до заключения договора передачи или до государственной регистрации права; (3) помещение в доме жилищного или жилищно-строительного кооператива, пай за которое выплачен полностью или частично; (4) помещение специализированного жилищного фонда (служебное, общежитие), а также нежилое помещение, занимаемое по договору аренды. Общий ответ таков: само право пользования неприватизированным жилым помещением по договору социального найма в состав наследства не входит и по наследству не переходит (ст. 1110, 1112 ГК РФ; ст. 672 ГК РФ; ст. 69, 82, 83 ЖК РФ), поэтому «наследников» у такого права нет — есть лица, которые приобретают право дальнейшего пользования в силу закона как члены семьи умершего нанимателя. Наследование в собственном смысле (с выдачей свидетельства о праве на наследство) возможно только там, где в состав наследства включается само помещение (завершённая приватизация, полная выплата пая в ЖСК) либо право требования, возникшее из поданного и не отозванного заявления о приватизации. Ниже разобраны все версии с указанием, к какому кругу лиц применяется каждая.

2. Исходная развилка: что именно не входит в состав наследства

2.1. Общий принцип

Согласно п. 1 ст. 1110 ГК РФ при наследовании имущество умершего переходит к другим лицам в порядке универсального правопреемства. При этом в силу ст. 1112 ГК РФ в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности. **Не входят в состав наследства:**

- права и обязанности, неразрывно связанные с личностью наследодателя (например, право на алименты, право на возмещение вреда, причинённого жизни или здоровью гражданина);
- права и обязанности, переход которых в порядке наследования не допускается ГК РФ или другими законами;
- личные неимущественные права и другие нематериальные блага.

Право пользования жилым помещением по договору социального найма носит личный характер: оно возникает не из собственности, а из нуждаемости гражданина в жилье и из включения его в договор социального найма в качестве нанимателя или члена семьи нанимателя (ст. 49, 57, 63, 69 ЖК РФ). Именно поэтому оно не может переходить к произвольно взятым правопреемникам умершего, в том числе к наследникам, которые с ним не проживали. Законодатель предусмотрел для этого случая не наследственный, а особый жилищно-правовой механизм (ст. 69, 70, 71, 82, 83 ЖК РФ; ст. 672 ГК РФ).

2.2. Важная оговорка о содержании вопроса

Вопрос сформулирован широко и допускает несколько прочтений:

- **Прочтение А** — «неприватизированное жильё, полученное по договору социального найма: к кому перейдут права после смерти нанимателя»;
- **Прочтение Б** — «приватизация не завершена: можно ли получить квартиру в наследство и кто именно её получит»;
- **Прочтение В** — «кооперативная квартира, пай не оформлен в собственность: кто наследует»;
- **Прочтение Г** — «помещение не в собственности наследодателя (служебное, общежитие, арендованное нежилое): что наследуется».

Все четыре версии раскрыты отдельными разделами ниже.

3. Версия 1. Жилое помещение по договору социального найма, приватизация не начиналась

3.1. Возможно ли «наследование» самого права пользования

Позиция доминирующая (и соответствующая закону): нет. Право пользования жилым помещением по договору социального найма в состав наследства не входит по правилам ст. 1112 ГК РФ. Универсальное правопреемство здесь исключено, так как правовое положение нанимателя и членов его семьи определяется не имущественным, а личным статусом (ст. 49, 69 ЖК РФ). Соответственно:

- нотариус не вправе выдать свидетельство о праве на наследство на такое право пользования;
- завещание в части такого помещения недействительно, поскольку завещать можно лишь имущество, принадлежащее гражданину (п. 1 ст. 1118 ГК РФ; ст. 1131 ГК РФ);
- имущество не может быть включено в наследственную массу по иску наследника, не являвшегося членом семьи умершего нанимателя.

Позиция конкурирующая (встречается в практике нижестоящих судов): иногда право пользования по договору социального найма пытаются квалифицировать как имущественное право, подлежащее включению в наследство на общих основаниях. Состоятельность такой позиции крайне спорна и последовательной поддержки в судебной практике не получила: она противоречит ст. 1112 ГК РФ, а также ст. 672 ГК РФ, ст. 69, 82, 83 ЖК РФ, которые прямо регулируют судьбу этих прав иным образом.

3.2. Кто приобретает право дальнейшего пользования — по версии 1

Право пользования сохраняется/приобретается **не по наследству, а по жилищному законодательству**, и круг этих лиц следующий:

1. **Члены семьи умершего нанимателя, проживавшие совместно с ним** (ч. 1, 2 ст. 69 ЖК РФ): супруг, дети и родители нанимателя; другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы — если они вселены нанимателем в качестве членов семьи и ведут с ним общее хозяйство; в исключительных случаях иные лица — если признаны членами семьи нанимателя в судебном порядке. Все они пользуются правами и несут обязанности по договору найма наравне с нанимателем (п. 2 ст. 672 ГК РФ).
2. **Любой дееспособный член семьи умершего нанимателя** вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключённому договору

социального найма вместо первоначального нанимателя — с согласия остальных проживающих членов семьи и наймодателя (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ). Тот же результат достигается правилом п. 2 ст. 672 ГК РФ: в случае смерти нанимателя договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении.

3. **Временно отсутствующие** члены семьи (учёба, служба, длительная командировка, лечение) — за ними сохраняются все права по договору социального найма: временное отсутствие нанимателя, кого-либо из членов его семьи или всех этих граждан не влечёт изменения их прав и обязанностей (ст. 71 ЖК РФ). Для рассматриваемого вопроса это ключевая норма: наследник, зарегистрированный в квартире и временно отсутствовавший, в наследство не «вступает», но своё право пользования сохраняет и выселению не подлежит.
4. **Бывшие члены семьи нанимателя**, переставшие быть членами семьи, но продолжающие проживать в помещении, сохраняют такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи (ч. 4 ст. 69 ЖК РФ).
5. **Лица, отказавшиеся от участия в приватизации** при жизни наследодателя-собственника, — охраняются ст. 19 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (положения ч. 4 ст. 31 и ч. 1 ст. 35 ЖК РФ на них не распространяются). Эта норма применяется тогда, когда приватизация состоялась, но в ней участвовал не наследодатель один, — она важна для оценки прав тех членов семьи, которые в приватизацию не вошли.

3.3. Кто в этом случае не получает ничего

- Наследники по закону и по завещанию, **не проживавшие** в помещении и не являвшиеся членами семьи умершего нанимателя (например, дети от другого брака, проживающие отдельно, иные родственники), права пользования помещением не приобретают.
- Если наниматель проживал **одиноко**, договор социального найма прекращается со дня его смерти (ч. 5 ст. 83 ЖК РФ), и помещение возвращается наймодателю; наследники не вправе требовать его передачи. Аналогичный результат наступает, если все проживавшие выехали в другое место жительства — договор считается расторгнутым со дня выезда (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ).
- Завещание, распоряжение квартирой, завещательный отказ (ст. 1137 ГК РФ) в отношении неприватизированного помещения не порождают прав у отказополучателя.

3.4. Конкурирующие позиции по версии 1

- **О признании членом семьи в судебном порядке** (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ): факт родства сам по себе права пользования не создаёт; необходимы вселение в качестве члена семьи, ведение общего хозяйства, а в исключительных случаях — судебное признание. Практика по этой категории неоднородна: суды оценивают длительность проживания, наличие регистрации, характер отношений, участие в расходах по содержанию жилья и оплате коммунальных услуг. Соответствующие разъяснения даны в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».
- **О вселении с нарушением порядка ст. 70 ЖК РФ** (без письменного согласия членов семьи и без согласия наймодателя, когда оно требуется): в таких случаях право пользования у вселённого лица, как правило, не возникает, и оснований для его «наследственного» сохранения тем более нет.
- **Об обмене и переводе долга** (ст. 72–75 ЖК РФ): эти механизмы позволяют изменить договор при жизни, но не заменяют наследования.

3.5. Практический вывод по версии 1

Наследовать неприватизированное помещение нельзя — наследовать нечего. Право пользования сохраняют (приобретают) только члены семьи умершего нанимателя, проживавшие с ним совместно, включая временно отсутствующих (ст. 71 ЖК РФ), и бывших членов семьи, сохранивших право по ч. 4 ст. 69 ЖК РФ. Один из них переоформляет договор на себя (п. 2 ст. 672 ГК РФ; ч. 2 ст. 82 ЖК РФ). Все остальные наследники могут претендовать лишь на иное имущество наследодателя (вклады, транспорт, иные объекты, предметы обычной домашней обстановки и обихода — ст. 1169 ГК РФ), но не на это жилое помещение.

4. Версия 2. Приватизация начата, но не завершена: помещение включается в наследственную массу

Это единственная версия, при которой происходит настоящее наследование помещения.

4.1. Правовое основание

Абзац 1 п. 8 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации „О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации“» устанавливает: если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, умер до оформления договора передачи жилого помещения в собственность либо до государственной регистрации права собственности, то это обстоятельство само по себе не может служить основанием к отказу в удовлетворении требований наследника, **если наследодатель, выразив при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, не отозвал своё заявление**, поскольку по не зависящим от него причинам был лишён возможности соблюсти все правила оформления документов, в которых ему не могло быть отказано. В этом случае помещение включается в состав наследства (ст. 1112 ГК РФ), а наследники приобретают право на него.

Дополнительно: передача жилого помещения в собственность оформляется договором передачи, а право собственности возникает с момента государственной регистрации (ст. 7 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»); решение по заявлению должно приниматься в двухмесячный срок (ст. 8 того же Закона); каждый гражданин имеет право на однократную бесплатную приватизацию (ст. 11 Закона).

4.2. Кто именно может «вступить в наследство» в этой версии

Круг наследников в этой ситуации определяется **общими правилами наследственного права**, а не жилищного:

1. **Наследники по завещанию** — если завещание составлено в надлежащей форме (ст. 1118, 1119, 1124–1127 ГК РФ), с возможностью возложения завещательного отказа (ст. 1137 ГК РФ) и заключения наследственного договора (ст. 1140.1 ГК РФ).
2. **Наследники по закону** — последовательно по очередям: первая очередь — дети, супруг, родители (ст. 1142 ГК РФ); вторая — полнородные и неполнородные братья и сёстры, дедушка и бабушка (ст. 1143 ГК РФ); третья — дяди и тёти (ст. 1144 ГК РФ); далее — двоюродные (ст. 1145 ГК РФ); наследование по праву представления (ст. 1146 ГК РФ); усыновители и усыновлённые приравнены к родственникам (ст. 1147 ГК РФ).
3. **Нетрудоспособные иждивенцы наследодателя**, находившиеся на его содержании не менее года до смерти и проживавшие с ним совместно (ст. 1148 ГК РФ).

4. **Необходимые наследники** — несовершеннолетние или нетрудоспособные дети, нетрудоспособные супруг и родители, нетрудоспособные иждивенцы, имеющие право на обязательную долю не менее половины того, что причиталось бы им при наследовании по закону (ст. 1149 ГК РФ).
5. **Переживший супруг** — в отношении его доли в общем имуществе супругов (ст. 1150 ГК РФ; ст. 34, 36 СК РФ). Однако здесь важно: само неприватизированное помещение в совместную собственность супругов не входило, поэтому правило ст. 1150 ГК РФ применяется не к нему, а к иному имуществу; доля супруга в приватизируемом помещении возникнет только с момента её включения в наследственную массу — уже как объект наследства.
6. **Недостойные наследники** отстраняются (ст. 1117 ГК РФ); при отсутствии наследников имущество становится выморочным и переходит в собственность Российской Федерации (ст. 1151 ГК РФ).

4.3. Конкурирующие позиции внутри версии 2

- **Позиция «включать в наследственную массу»** (основная): заявление подано, воля выражена, отказа в приватизации быть не могло — помещение наследуется (п. 8 постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8).
- **Позиция «не включать»** — применяется в случаях, когда: заявление при жизни было отозвано; наследодатель лишь выражал намерение, но заявление и документы не подавал; имелись препятствия, по которым в приватизации было бы отказано (например, помещение признано непригодным для проживания либо аварийным, либо ранее исчерпано право на однократную приватизацию по ст. 11 Закона № 1541-1); дом относится к фонду, приватизация которого не допускается (ст. 4 Закона № 1541-1 закрепляет перечень помещений, не подлежащих приватизации). В этих ситуациях суды отказывают во включении помещения в состав наследства.
- **Различие «до договора» / «после договора, но до регистрации»:** закон связывает возникновение права собственности с моментом государственной регистрации (ст. 7 Закона № 1541-1), поэтому формально до регистрации собственности ещё нет. Однако приведённое разъяснение Пленума прямо покрывает оба случая — и смерть до заключения договора, и смерть после заключения договора, но до регистрации права.
- **О «паевом» аналоге:** к схожим выводам суды приходят, когда наследодатель полностью выплатил пай, но не зарегистрировал право собственности (см. раздел 5).

4.4. Процедура оформления

1. Наследник обращается к нотариусу с заявлением о принятии наследства в течение шести месяцев со дня открытия наследства (ст. 1152, 1153, 1154 ГК РФ); принятие возможно также путём фактического вступления во владение (п. 2 ст. 1153 ГК РФ).
2. Если нотариус отказывает (по причине отсутствия зарегистрированного права наследодателя), вопрос решается в суде — с требованиями о включении жилого помещения в состав наследства и признании права собственности в порядке наследования; соответствующие разъяснения о включении имущества в состав наследства даны в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании».
3. При нескольких наследниках помещение поступает в общую долевую собственность (ст. 1164 ГК РФ), доли при наследовании по закону равны (п. 2 ст. 1141 ГК РФ). Преимущественное право на неделимую вещь имеет наследник, постоянно пользовавшийся ею (п. 2 ст. 1168 ГК РФ).
4. Срок принятия наследства может быть восстановлен либо наследство принято по истечении срока с согласия остальных наследников (ст. 1155 ГК РФ); применяются также правила о наследственной трансмиссии (ст. 1156 ГК РФ), об отказе в пользу другого наследника (ст. 1158 ГК РФ), о приращении долей (ст. 1161 ГК РФ).

4.5. Практический вывод по версии 2

Если наследодатель подал заявление о приватизации и не отозвал его, помещение является объектом наследства: вступить в наследство может любой наследник по завещанию или по закону соответствующей очереди (с учётом ст. 1148, 1149, 1150 ГК РФ), а также нетрудоспособные иждивенцы. Процедура — нотариальная, при отказе нотариуса — судебная. Если воля на приватизацию не была выражена в установленной форме или была отозвана, действует версия 1.

5. Версия 3. Приватизация не начиналась вовсе: наследуется не помещение, а право на приватизацию у проживающих

5.1. Право на приватизацию как таковое по наследству не переходит

Право на приобретение жилого помещения в собственность в порядке приватизации принадлежит гражданам, занимающим помещение на условиях социального найма, и реализуется с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет (ст. 1, 2 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1). Это право неразрывно связано с личностью нанимателя и членов его семьи — с их статусом и фактом проживания, — поэтому в состав наследства не входит (ст. 1112 ГК РФ). Наследники, не проживавшие в помещении, не могут «унаследовать» право на приватизацию: они в принципе не входили в круг управомоченных лиц по ст. 2 Закона № 1541-1.

5.2. Что происходит с помещением

- Если после смерти нанимателя в помещении остаются проживающие члены семьи, они сохраняют право пользования (ст. 69, 71 ЖК РФ; п. 2 ст. 672 ГК РФ) и **реализуют собственное право на приватизацию** — самостоятельное, а не унаследованное. Отказ наследодателя от приватизации или её незавершённость их права не погашают.
- Если никто не проживает, договор социального найма прекращается (ч. 5 ст. 83 ЖК РФ).
- Если помещение относится к категориям, приватизация которых не допускается (ст. 4 Закона № 1541-1), помещение не может быть ни приватизировано, ни унаследовано.

5.3. Конкурирующие позиции

- **Позиция «право на приватизацию не наследуется»** — основная; опирается на личный характер права и ст. 1112 ГК РФ.
- **Позиция «в наследство входит не право на приватизацию, а право требовать заключения договора передачи»** — применяется, если воля была выражена при жизни (см. раздел 4). Разница именно в выражении воли: без поданного заявления оснований нет.

5.4. Практический вывод по версии 3

«Вступить в наследство» помещения нельзя. Приватизировать помещение могут только проживающие в нём члены семьи умершего нанимателя — в порядке ст. 2 Закона № 1541-1 и с соблюдением ст. 69 ЖК РФ. Наследники, проживавшие отдельно, прав на помещение не приобретают.

6. Версия 4. Жилищный или жилищно-строительный кооператив: наследуется пай, а при полной выплате — помещение

6.1. Правовое регулирование

- В состав наследства члена потребительского кооператива входит его пай (п. 1 ст. 1177 ГК РФ). Наследник члена жилищного, дачного или иного потребительского кооператива имеет право быть принятым в члены кооператива, и в таком приёме ему не может быть отказано (абз. 2 п. 1 ст. 1177 ГК РФ).
- Если пай выплачен **полностью**, член кооператива приобретает право собственности на предоставленное ему помещение (п. 4 ст. 218 ГК РФ; ст. 129 ЖК РФ). Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме возникает у члена кооператива с момента полной выплаты паевого взноса; на отношения собственности распространяется глава 6 ЖК РФ (ст. 129 ЖК РФ).
- При нескольких наследниках вопрос о том, кто из них может быть принят в члены кооператива, а также порядок, способы и сроки выплаты наследникам, не ставшим членами кооператива, причитающихся им сумм или выдачи вместо них имущества в натуре, определяются законодательством о потребительских кооперативах и учредительными документами кооператива (п. 2 ст. 1177 ГК РФ).

6.2. Кто вступает в наследство

- **При полной выплате пая:** помещение является собственностью наследодателя (даже если право не зарегистрировано в ЕГРН, вопрос решается через включение имущества в состав наследства и признание права собственности; см. постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9). Круг наследников — общий: по завещанию (ст. 1118, 1119, 1124-1127 ГК РФ) либо по закону с учётом очерёдности (ст. 1141-1147 ГК

РФ), иждивенцев (ст. 1148 ГК РФ), обязательной доли (ст. 1149 ГК РФ), доли пережившего супруга (ст. 1150 ГК РФ).

- **При неполной выплате пая:** в состав наследства входит пай как имущественное право; наследник вправе быть принятым в члены кооператива. Если пай перешёл к нескольким наследникам, вопрос решается по правилам п. 2 ст. 1177 ГК РФ и устава кооператива; остальные наследники получают денежную компенсацию.

6.3. Конкурирующие позиции

- Спор о том, входит ли в наследство само помещение или только пай, разрешается в зависимости от факта полной выплаты паевого взноса (п. 4 ст. 218 ГК РФ; ст. 129 ЖК РФ). Практика исходит из того, что при полной выплате в наследственную массу включается жилое помещение, при неполной — паенакопление (пай).
- Спор о преимущественном праве на вступление в кооператив между несколькими наследниками — решается по п. 2 ст. 1177 ГК РФ с учётом устава кооператива и фактического пользования помещением (также см. п. 2 ст. 1168 ГК РФ о преимущественном праве наследника, постоянно пользовавшегося неделимой вещью).

6.4. Практический вывод по версии 4

Если помещение кооперативное и пай выплачен полностью — наследует помещение общий круг наследников; при неполной выплате наследуется пай, а наследник имеет право вступить в члены кооператива, причём отказать ему в этом нельзя (п. 1 ст. 1177 ГК РФ).

7. Версия 5. Служебное жильё и общежития (специализированный жилищный фонд)

- К специализированному жилищному фонду относятся, в частности, служебные жилые помещения и жилые помещения в общежитиях (ст. 92, 93, 94 ЖК РФ); они предоставляются на период трудовых отношений, службы, обучения (ст. 104, 105 ЖК РФ).
- Право пользования такими помещениями в состав наследства не входит (ст. 1112 ГК РФ), приватизации они, как правило, не подлежат (ст. 4 Закона РФ № 1541-1).
- Вместе с тем закон защищает членов семьи работника, которому предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер: они не подлежат выселению без

предоставления другого жилого помещения в случаях, перечисленных в ч. 2 ст. 103 ЖК РФ. Это не наследование, а жилищная гарантия.

- Практический вывод: наследники не приобретают помещение; члены семьи умершего работника сохраняют право пользования на условиях ч. 2 ст. 103 ЖК РФ либо решают вопрос о предоставлении иного жилья в порядке, установленном жилищным законодательством.

8. Версия 6. Нежилое помещение и иные случаи, когда «наследство помещения» всё же возможно

Если в вопросе под «помещением» понимается нежилой объект (склад, офис, магазин), то ситуация принципиально иная:

- Право аренды недвижимого имущества **переходит к наследнику** в порядке универсального правопреемства, если законом или договором не предусмотрено иное (п. 2 ст. 617 ГК РФ); право аренды входит в состав наследства (ст. 1112 ГК РФ). Круг лиц — общий: наследники по завещанию и по закону (ст. 1118 и 1142–1147 ГК РФ) с учётом ст. 1148, 1149, 1150 ГК РФ.
- Право безвозмездного пользования (ссуды) и иные обязательственные права переходят по наследству, если они не связаны неразрывно с личностью наследодателя и их переход не запрещён законом или договором (ст. 1112 ГК РФ; ст. 700 ГК РФ).
- Практический вывод: арендуемое нежилое помещение не «входит в собственность» наследников, но права и обязанности арендатора по договору к ним переходят, включая обязанность вносить арендную плату; при этом наследники отвечают по долгам наследодателя в пределах стоимости наследственного имущества (ст. 1175 ГК РФ).

9. Общий круг лиц, которые «вступают в наследство», когда наследовать есть что (сводно)

Если по любой из версий 2, 4 или 6 в наследственную массу попадает имущество (помещение, пай, право аренды), применяются общие правила:

Категория	Норма
Наследники по завещанию	ст. 1118, 1119, 1124–1127 ГК РФ
Первая очередь: дети, супруг, родители	ст. 1142 ГК РФ

Категория	Норма
Вторая очередь: братья, сёстры, дедушка, бабушка	ст. 1143 ГК РФ
Третья очередь: дяди, тёти	ст. 1144 ГК РФ
Дальнейшие очереди, двоюродные родственники	ст. 1145 ГК РФ
Наследование по праву представления	ст. 1146 ГК РФ
Усыновители и усыновлённые	ст. 1147 ГК РФ
Нетрудоспособные иждивенцы	ст. 1148 ГК РФ
Обязательная доля	ст. 1149 ГК РФ
Доля пережившего супруга	ст. 1150 ГК РФ; ст. 34, 36 СК РФ
Недостойные наследники	ст. 1117 ГК РФ
Выморочное имущество	ст. 1151 ГК РФ
Принятие наследства	ст. 1152, 1153, 1154 ГК РФ
Восстановление срока, трансмиссия, приращение долей	ст. 1155, 1156, 1161 ГК РФ
Общая собственность наследников, раздел, преимущественное право	ст. 1164, 1165, 1168, 1169 ГК РФ
Ответственность по долгам наследодателя	ст. 1175 ГК РФ

10. Практический алгоритм проверки (что установить в первую очередь)

- Правовой режим помещения:** социальный найм / специализированный фонд / кооператив / аренда. Источник — выписка из ЕГРН, договор социального найма, ордер, справка о регистрации, документы кооператива.
- Кто проживал и был зарегистрирован** на дату смерти и в течение какого времени (влияет на ст. 69, 70, 71 ЖК РФ). Отдельно фиксировать факты временного отсутствия (учёба, служба, лечение) — это прямо защищает право пользования по ст. 71 ЖК РФ.
- Подавалось ли заявление о приватизации:** запрос в орган местного самоуправления (или иной уполномоченный орган), в архив, к нотариусу. Ключевые обстоятельства — подача заявления, комплектность документов,

отсутствие отзыва. Это определяет, применяется ли п. 8 постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8.

4. **Кооператив:** проверить полную выплату пая (справка кооператива) — от этого зависит, наследуется помещение или пай (п. 4 ст. 218 ГК РФ; ст. 129 ЖК РФ; ст. 1177 ГК РФ).
5. **Состав наследников:** установить факты родства, брака, иждивения, нетрудоспособности; проверить наличие завещания, недостойных наследников, выморочности.
6. **Сроки:** шесть месяцев со дня открытия наследства (ст. 1154 ГК РФ); при пропуске — восстановление или согласие остальных наследников (ст. 1155 ГК РФ).
7. **Способ защиты:** при отказе нотариуса — иск о включении имущества в состав наследства и признании права собственности в порядке наследования (постановление Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9); по жилищным спорам — постановление Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14.

11. Сводные практические выводы по каждой версии

1. **Жильё в социальном найме, приватизация не начиналась** — в наследство помещение вступить нельзя; право пользования сохраняют только члены семьи умершего нанимателя, проживавшие с ним, включая временно отсутствующих (ст. 69, 71 ЖК РФ; п. 2 ст. 672 ГК РФ; ч. 2 ст. 82 ЖК РФ). Одинокий наниматель — договор прекращается (ч. 5 ст. 83 ЖК РФ).
2. **Заявление о приватизации подано при жизни и не отозвано** — помещение включается в состав наследства; вступают наследники по завещанию или по закону соответствующей очереди, с учётом иждивенцев, обязательной доли и доли супруга (ст. 1112 ГК РФ; п. 8 постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8).
3. **Приватизация не начиналась, но в помещении остались проживающие** — они приватизируют помещение в силу собственного права (ст. 2, 11 Закона РФ № 1541-1), а не в порядке наследования.
4. **Кооперативное помещение** — при полной выплате пая наследуется помещение (п. 4 ст. 218 ГК РФ; ст. 129 ЖК РФ); при неполной — пай и право вступления в кооператив, в котором наследнику не может быть отказано (ст. 1177 ГК РФ).
5. **Служебное жильё, общежитие** — наследование исключено; члены семьи умершего работника защищены ч. 2 ст. 103 ЖК РФ.
6. **Нежилое помещение в аренде** — наследуется право аренды (п. 2 ст. 617 ГК РФ), вступают наследники по общим правилам.

Ключевой практический ориентир: вопрос «кто вступает в наследство» корректен только применительно к версиям 2, 4 и 6. Во всех остальных случаях речь идёт не о наследственном правопреемстве, а о сохранении жилищных прав проживающих лиц по правилам Жилищного кодекса РФ.

4. Список использованных нормативных источников

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации — ст. 35, 40.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая — ст. 218 (п. 4), 617 (п. 2).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть вторая — ст. 672 (п. 2).
4. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть третья — ст. 1110, 1112, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1124–1127, 1131, 1137, 1140.1, 1141–1149, 1150, 1151, 1152–1156, 1158, 1161, 1164, 1165, 1168, 1169, 1175, 1177.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации — ст. 49, 57, 62, 63, 69, 70, 71, 72–75, 82, 83, 92, 93, 94, 104, 105, 129, 103 (ч. 2).
6. Закон Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» — ст. 1, 2, 4, 7, 8, 11.
7. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» — ст. 19.
8. Семейный кодекс Российской Федерации — ст. 34, 36.

Судебные акты и разъяснения

1. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации „О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации“» — п. 8.
2. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».
3. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании».