

Наследование неприватизированного жилого помещения: полный правовой разбор

1. Краткая постановка вопроса

Вопрос сформулирован как «кто может вступить в наследство помещения, если оно не имеет приватизации», однако за этой формулировкой скрываются несколько принципиально разных правовых ситуаций, которые дают противоположные ответы: (а) жилое помещение находится в государственном или муниципальном жилищном фонде социального использования по договору социального найма — тогда квартира **не входит** в состав наследства, и наследовать её в буквальном смысле никто не может, однако члены семьи умершего нанимателя сохраняют жилищное право пользования и могут требовать заключения договора социального найма на своё имя (ст. 69, ч. 2 ст. 82 ЖК РФ; п. 2 ст. 672 ГК РФ); (б) приватизация юридически завершена при жизни наследодателя либо фактически начата и не завершена по независящим от него причинам — тогда помещение **входит** в состав наследства и наследуется на общих основаниях (ст. 1112, 1114, 1142–1145, 1148, 1149, 1152–1156 ГК РФ; п. 8 постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8); (в) речь идёт о жилом помещении в доме ЖСК/ЖК с полностью выплаченным паевым взносом — оно также входит в состав наследства (п. 4 ст. 218 ГК РФ, ст. 129 ЖК РФ). Ниже каждая версия разобрана отдельно, включая конкурирующие правовые позиции.

2. Терминологическая рамка: что именно скрывается за словом «неприватизированное»

Прежде чем отвечать на вопрос «кто наследует», необходимо определить, о какой именно правовой конструкции идёт речь. Под бытовым термином «неприватизированная квартира» скрываются как минимум пять разных фактических составов, и каждый из них регулируется собственной группой норм.

№	Фактическая ситуация	Правовое основание владения	Входит ли в состав наследства
A	Жилое помещение в государственном/муниципальном фонде социального использования	Договор социального найма (ст. 49, 60 ЖК РФ)	Нет
B	Тот же фонд, но гражданин подал заявление о приватизации и умер до оформления	Незавершённая приватизация (ст. 2, 7 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1)	Да (при соблюдении условий п. 8 постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8)
C	Дом ЖСК/ЖК, паевой взнос выплачен полностью	П. 4 ст. 218 ГК РФ, ст. 129 ЖК РФ	Да
D	Дом ЖСК/ЖК, пай выплачен частично	Членство в кооперативе	Нет (наследуется сумма паенакопления и право на приём в члены кооператива)
E	Специализированный фонд (служебное жильё, общежитие)	Ст. 92–109 ЖК РФ	Нет (приватизация таких помещений по общему правилу запрещена — ст. 4 Закона № 1541-1)

Ниже разбираются ситуации A, B, C, D подробно; E — в объёме, необходимом для полноты (как «смежный» случай, чаще всего всплывающий в судебной практике при попытке наследников закрепить за собой служебное жильё).

3. Версия 1 (основная и доминирующая): неприватизированное жилое помещение в состав наследства НЕ входит

3.1. Правовое обоснование

Согласно ст. 1112 ГК РФ, в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности. В эту же статью включена прямая оговорка: **не входят в состав наследства права и обязанности,**

неразрывно связанные с личностью наследодателя, а также права и обязанности, переход которых в порядке наследования не допускается ГК РФ или другими законами.

Право пользования жилым помещением по договору социального найма прямо не поименовано в перечне «неразрывно связанных с личностью» прав в ст. 1112 ГК РФ, однако системный анализ жилищного законодательства приводит именно к этому выводу:

1. **Собственником помещения является публичное образование**, а не наследодатель. Договор социального найма — это договор, по которому одна сторона (собственник) обязуется передать другой стороне (нанимателю) во владение и пользование жилое помещение для проживания в нём на условиях, установленных ЖК РФ (ст. 60 ЖК РФ). Объектом права собственности наследодателя помещение не является, следовательно, вещи как объекта наследства нет.
2. **Договор социального найма прекращается со смертью одиноко проживавшего нанимателя** (ч. 5 ст. 83 ЖК РФ). Это прямо указывает на личный характер права: право пользования по данному договору не «переходит» к правопреемникам, а прекращается либо, при наличии членов семьи, продолжает существовать у них в силу их собственного статуса (раздел 7 настоящего разбора).
3. **Смерть нанимателя не является ни основанием наследования, ни основанием прекращения договора при наличии членов семьи**. Как следует из ч. 3 ст. 83 ЖК РФ (в ред. Федерального закона от 06.12.2011 № 395-ФЗ), договор считается расторгнутым со дня выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства, если иное не предусмотрено федеральным законом. Смерть как таковая в ч. 5 ст. 83 ЖК РФ названа основанием прекращения только применительно к одиноко проживавшему нанимателю.

3.2. Что тогда наследуется

Наследники наследуют только то, что действительно принадлежало наследодателю: иное имущество (движимое и недвижимое), имущественные права и обязанности, а также — в пределах стоимости наследственного имущества — долги наследодателя (ст. 1175 ГК РФ). Сама квартира в наследственную массу не попадает, поэтому:

- нотариус не вправе выдать свидетельство о праве на наследство на такое помещение;

- попытка включить его в наследственную массу по иску потерпит неудачу, если не доказан факт незавершённой приватизации (ситуация В) или наличие паевых отношений (ситуация С);
- выморочным имуществом (ст. 1151 ГК РФ) такое помещение также не становится — и не только потому, что нет наследников, но и потому, что оно **не принадлежало наследодателю**. Помещение просто остаётся в собственности муниципального образования и распределяется по правилам гл. 8 ЖК РФ (предоставление по договору социального найма нуждающимся).

3.3. Практический вывод по версии 1

Если наследодатель был нанимателем по договору социального найма и никаких действий по приватизации не предпринимал, «вступить в наследство» на квартиру не может никто — ни первая очередь, ни нетрудоспособные иждивенцы. Наследники получают лишь иное имущество и/или возможность реализовать жилищные права (раздел 7) либо — при наличии воли на приватизацию — инициировать процедуру включения помещения в наследственную массу (раздел 4.2).

4. Версия 2 (альтернативная): когда «неприватизированное» помещение всё-таки наследуется

Эта версия не противоречит предыдущей, а очерчивает её границы.

4.1. Приватизация юридически завершена при жизни наследодателя

Если договор передачи жилого помещения в собственность подписан и право собственности зарегистрировано в ЕГРН до смерти наследодателя (ст. 2, 7 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1), помещение является обычным объектом наследства. Право собственности на недвижимость возникает с момента государственной регистрации права (ст. 131, 551 ГК РФ), поэтому именно дата регистрации, а не дата подписания договора передачи, критична при оценке того, вошло ли помещение в наследственную массу.

Особый случай: договор передачи подписан при жизни, а регистрация права состоялась после смерти. Здесь работают правила о правах наследников, обратившихся за оформлением, — см. п. 8 постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8 и п. 8 постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9:

отсутствие надлежаще оформленных документов, подтверждающих право собственности наследодателя, само по себе не является основанием к отказу во включении имущества в состав наследства.

4.2. Незавершённая приватизация — ключевая и наиболее спорная ситуация

Здесь действует разъяснение, содержащееся в **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“»** (в редакции постановления Пленума ВС РФ от 06.02.2007 № 6). Смысл позиции: если гражданин, выразив при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, подал заявление о приватизации и необходимые для этого документы, но умер до оформления договора передачи или до государственной регистрации права собственности, и при этом волю не отозвал, — само по себе это обстоятельство не может служить основанием к отказу наследнику в удовлетворении требования о включении помещения в наследственную массу, поскольку по не зависящим от гражданина причинам он был лишён возможности соблюсти все правила оформления документов; в приватизации ему не могло быть отказано.

Условия применения конструкции (все должны быть доказаны):

1. **Выраженная воля на приватизацию** — письменное заявление установленной формы, поданное в уполномоченный орган (орган местного самоуправления, орган государственной власти, а в предусмотренных случаях — организация, за которой закреплён жилищный фонд).
2. **Сдача полного комплекта документов** — ордер/договор социального найма, выписка из лицевого счёта, согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет (ст. 2 Закона № 1541-1), техническая документация.
3. **Отсутствие отказа в приватизации** — в приватизации не могло быть отказано (ст. 2, 4 Закона № 1541-1; помещение не относится к запрещённым к приватизации).
4. **Воля не отозвана** — например, не подано заявление об отзыве, не заключён отказ от приватизации.
5. **Соблюдение процессуальных условий самого наследника** — обращение в суд в пределах сроков и в надлежащей процедуре (раздел 10).

4.3. Жилое помещение в доме ЖСК/ЖК с полностью выплаченным паевым взносом

Согласно п. 4 ст. 218 ГК РФ, член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, **приобретают право собственности на указанное имущество**. Это право возникает в силу закона (с момента полной выплаты пая) и по своей природе является основанием возникновения права собственности, а потому помещение входит в состав наследства. Соответствующее разъяснение закреплено в том же п. 8 постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8; применительно к наследованию см. также ст. 129 ЖК РФ и разъяснения постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9 о наследовании имущества, право на которое не было зарегистрировано.

4.4. Пай выплачен частично

При частичной выплате пая вещь наследодателю не принадлежат. Наследуется имущественное право, вытекающее из членства: сумма внесённого паенакопления (в том числе в порядке универсального правопреемства — ст. 1110, 1112 ГК РФ), а также связанное с ним право на приём наследника в члены кооператива в порядке, определяемом уставом кооператива и жилищным законодательством. Само жилое помещение в наследственную массу не включается; при наличии спора суды, как правило, разрешают вопрос о выплате наследникам денежной компенсации в размере внесённой части пая.

4.5. Служебное жильё и общежития (смежный случай)

Служебные жилые помещения и жилые помещения в общежитиях относятся к специализированному жилищному фонду (ст. 92 ЖК РФ), предоставляются на период трудовых отношений, службы, обучения (ст. 93, 94, 104 ЖК РФ) и по общему правилу приватизации не подлежат (ст. 4 Закона № 1541-1). В наследственную массу они не входят; при этом в силу ч. 1 ст. 35 ЖК РФ после прекращения права пользования (в том числе вследствие смерти нанимателя-работника, прекращения трудовых отношений) гражданин обязан освободить помещение, а при отказе подлежит выселению по решению суда. Исключения (передача служебного жилья в муниципальную собственность с последующим заключением договора социального найма; наличие у нанимателя статуса, дающего право на приватизацию) устанавливаются специальными нормами и подлежат отдельному анализу.

4.6. Практический вывод по версии 2

Наследники могут «вступить в наследство» на неприватизированную квартиру **только в двух случаях**: (1) приватизация была доведена до юридического результата при жизни наследодателя (включая ситуацию с регистрацией после смерти) и (2) воля наследодателя на приватизацию была выражена и оформлена в установленном порядке, но не реализована по не зависящим от него причинам (п. 8 постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8). В ситуации ЖСК — только при полной выплате пая (п. 4 ст. 218 ГК РФ). Во всех остальных случаях предметом наследования выступает имущество или имущественные права, но не само жилое помещение.

5. Кто именно наследует: круг лиц (применительно к ситуациям 4.1-4.3)

Если помещение вошло в состав наследства, круг наследников определяется общими правилами раздела V ГК РФ.

По завещанию — любой субъект, указанный в ст. 1116 ГК РФ (граждане, юридические лица, публичные образования), в том числе не входящий в круг наследников по закону. Завещание может быть составлено наследодателем при жизни (ст. 1118–1120 ГК РФ).

По закону — очереди, установленные ст. 1142–1145 ГК РФ, с учётом правил ст. 1141 ГК РФ (наследники каждой очереди наследуют в равных долях; наследники последующей очереди призываются при отсутствии или непринятии предыдущей):

1. **первая очередь** — дети, супруг, родители (ст. 1142 ГК РФ);
2. **вторая очередь** — полнородные и неполнородные братья и сёстры, дедушки и бабушки (ст. 1143 ГК РФ);
3. **третья очередь** — дяди и тёти (ст. 1144 ГК РФ);
4. **четвёртая, пятая, шестая, седьмая очереди** — прадедушки и прабабушки; двоюродные внуки и внучки, двоюродные дедушки и бабушки; двоюродные правнуки, племянники и племянницы, двоюродные дяди и тёти; пасынки, падчерицы, отчим и мачеха (ст. 1145 ГК РФ);
5. **нетрудоспособные иждивенцы** — по ст. 1148 ГК РФ: относящиеся к наследникам по закону, но не входящие в круг той очереди, которая призывается к наследованию, наследуют вместе и наравне с ней, если не менее года до смерти наследодателя находились на его иждивении; а при отсутствии иных наследников — самостоятельно, в качестве наследников восьмой очереди (п. 3 ст. 1148 ГК РФ).

Отдельно необходимо учитывать:

- **обязательную долю** — несовершеннолетние или нетрудоспособные дети, нетрудоспособные супруг и родители, нетрудоспособные иждивенцы, имеющие право на наследование, наследуют не менее половины доли, которая причиталась бы им при наследовании по закону, независимо от содержания завещания (ст. 1149 ГК РФ);
- **недостойных наследников** — отстранение по ст. 1117 ГК РФ;
- **наследственную трансмиссию** — если наследник умер после открытия наследства, не успев его принять, право переходит к его наследникам (ст. 1156 ГК РФ);
- **срок принятия** — шесть месяцев со дня открытия наследства (ст. 1154 ГК РФ); при наличии завещания и т. п. — те же правила; восстановление срока — ст. 1155 ГК РФ;
- **способы принятия** — подача заявления нотариусу либо фактическое принятие (ст. 1153 ГК РФ), в том числе пользование имуществом, оплата платежей и т. д.;
- **отказ от наследства** — ст. 1157-1159 ГК РФ.

5.1. Практический вывод по разделу 5

Применительно к нашей теме правило простое: круг наследников квартиры (если она вошла в состав наследства) не зависит от того, проживали ли они в ней, — важно лишь основание наследования (завещание или закон). Проживание в помещении даёт не «приоритет в наследовании», а **преимущественное право при разделе наследства**, и только при наличии самого наследства (раздел 6). Жилищные права сохраняются по совершенно другому основанию (раздел 7).

6. Преимущественное право на жилое помещение (ст. 1168 ГК РФ): толкования и границы применения

6.1. Содержание нормы

Ст. 1168 ГК РФ устанавливает три самостоятельных преимущественных права:

- **п. 1** — наследник, обладавший совместно с наследодателем правом общей собственности на неделимую вещь (ст. 133 ГК РФ), доля в праве на которую входит в состав наследства, имеет при разделе наследства преимущественное право на получение в счёт своей наследственной доли

этой вещи перед наследниками, ранее не участвовавшими в общей собственности, независимо от того, пользовались они этой вещью или нет;

- **п. 2** — наследник, постоянно пользовавшийся неделимой вещью, имеет преимущественное право перед наследниками, которые вещь не пользовались и ранее не являлись участниками общей собственности на неё;
- **п. 3** — если в состав наследства входит жилое помещение (жилой дом, квартира и тому подобное), раздел которого в натуре невозможен, преимущественное право на получение его в счёт своих наследственных долей имеют наследники, **проживавшие в этом жилом помещении ко дню открытия наследства и не имеющие иного жилого помещения**, — перед другими наследниками, не являющимися собственниками этого жилого помещения.

6.2. Границы применения (важнейший практический момент)

Все три пункта ст. 1168 ГК РФ применяются **исключительно при разделе наследства**, то есть тогда, когда жилое помещение (или доля в праве на него) уже входит в состав наследства. К неприватизированной квартире, находящейся в муниципальной собственности, ст. 1168 ГК РФ **неприменима в принципе**: делить в составе наследства нечего. Это первое, что нужно проверить при получении иска, основанного на п. 3 ст. 1168 ГК РФ.

Условия применения п. 3 ст. 1168 ГК РФ (все должны быть доказаны):

1. жилое помещение входит в состав наследства (доля наследодателя);
2. раздел помещения в натуре невозможен (квартира как неделимая вещь — ст. 133 ГК РФ);
3. наследник проживал в помещении **ко дню открытия наследства** (ст. 1114 ГК РФ);
4. у наследника отсутствует иное жилое помещение;
5. преимущественное право реализуется перед наследниками, **не являющимися собственниками данного жилого помещения**.

6.3. Конкурирующие правовые позиции

Позиция 1 (приоритет п. 3 ст. 1168 ГК РФ, «жилищный» критерий).

Проживание в помещении ко дню открытия наследства и отсутствие иного жилья — самостоятельное и достаточное основание преимущества, не зависящее от факта пользования помещением или участия в общей собственности. Такая позиция чаще применяется в делах, где остальные наследники живут в других субъектах РФ и претендуют лишь на денежный

эквивалент доли, а наследник пользуется квартирой как единственным местом жительства.

Позиция 2 (приоритет п. 1 ст. 1168 ГК РФ, «собственнический» критерий). Преимущество принадлежит наследнику, который и ранее был участником общей собственности на неделимую вещь, — и этот критерий, будучи специальным по отношению к п. 3, может конкурировать с «жилищным». Такая позиция применяется, когда квартира была в общей собственности наследодателя и наследника (например, по приватизации) и последний претендует на оставшуюся долю.

Позиция 3 (процессуально-ограничительная). Преимущественное право не является способом принудительного перенесения права собственности вне процедуры раздела: при отсутствии соглашения наследников вопрос разрешается судом, который передаёт помещение одному наследнику и присуждает другим **компенсацию несоразмерности** наследственных долей (ст. 1170 ГК РФ), а также учитывает иные заслуживающие внимания интересы наследников. Соответствующие разъяснения о разделе наследства и реализации преимущественных прав содержатся в п. 62–63 постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9.

6.4. Практический вывод по разделу 6

Если помещение не входит в наследственную массу, п. 3 ст. 1168 ГК РФ не работает, и требования, построенные только на нём, удовлетворению не подлежат. Если помещение в наследстве, преимущественное право подлежит судебной защите, но реализуется через механизм раздела с возможной компенсацией (ст. 1170 ГК РФ), а не через автоматическое признание единоличного права собственности.

7. «Жилищный», а не наследственный путь: кто сохраняет право пользования квартирой после смерти нанимателя

Это ключевой раздел для практики: в абсолютном большинстве дел о неприватизированных квартирах спор выигрывает не «наследник», а **член семьи нанимателя**, действующий по жилищному, а не наследственному основанию.

7.1. Члены семьи нанимателя: договор продолжает действовать

Согласно ч. 2 ст. 672 ГК РФ, проживающие по договору социального найма совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору найма наравне с нанимателем; по требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключён с одним из членов семьи; **в случае смерти нанимателя договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении.**

Аналогичное правило установлено 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 заключённому договору социального найма вместо первоначального нанимателя; такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя.

Состав членов семьи определён ч. 1 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. Они приобретают равные с нанимателем права (ч. 2 ст. 69 ЖК РФ). Гражданин, переставший быть членом семьи нанимателя, но продолжающий проживать в помещении, сохраняет права и обязанности по договору (ч. 4 ст. 69 ЖК РФ).

7.2. Смерть одиноко проживавшего нанимателя

Если наниматель проживал один, договор социального найма прекращается (ч. 5 ст. 83 ЖК РФ). Помещение возвращается в распоряжение наймодателя и может быть предоставлено иным нуждающимся гражданам в порядке гл. 8 ЖК РФ. Наследники, не являвшиеся членами семьи и не имевшие права пользования, никаких прав на такое помещение не приобретают.

7.3. Лица, у которых право пользования прекратилось

Если наследодатель проживал с членами семьи, но кто-то из наследников в помещение не вселялся, в договор не включался и права пользования не имел, он не приобретает его и после смерти нанимателя. В силу ч. 1 ст. 35 ЖК РФ такой гражданин обязан освободить помещение, а при отказе подлежит выселению по требованию собственника или иного управомоченного лица на основании решения суда; выселение производится в судебном порядке (ч. 1 ст. 84 ЖК РФ), в предусмотренных законом случаях — без предоставления другого жилого помещения (ст. 91 ЖК РФ).

Важно: **выезд нанимателя и членов его семьи в другое место жительства влечёт расторжение договора социального найма со дня выезда** (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ, в ред. Федерального закона от 06.12.2011 № 395-ФЗ). Разъяснения о применении этой нормы и о критериях оценки добровольности выезда (непроживание в помещении, отказ от прав и обязанностей, длительность отсутствия и т. д.) даны, в частности, в п. 32 постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».

7.4. Вопрос о применимости ст. 686 ГК РФ к социальному найму (конкурирующие позиции)

В предоставленном нормативном контексте присутствует ст. 686 ГК РФ («Замена нанимателя в договоре найма жилого помещения»), п. 2 которой гласит: в случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между ними; если такое согласие не достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями.

Здесь необходимо сделать принципиальную оговорку, значимую для обеих версий:

- **Позиция А (формально-юридическая).** Ст. 686 ГК РФ содержится в гл. 35 ГК РФ («Наём жилого помещения»), регулирующей коммерческий наём. Согласно п. 3 ст. 672 ГК РФ, к договору социального найма применяются лишь статьи 674, 675, 678, 680, 681 и пункты 1–3 ст. 685 ГК РФ, а иные положения ГК РФ применяются, если иное не предусмотрено жилищным законодательством. Поскольку ЖК РФ самостоятельно и исчерпывающе регулирует замещение нанимателя (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ) и продолжение отношений членами семьи (ч. 2 ст. 672 ГК РФ), ст. 686 ГК РФ к социальному найму прямо не применяется.
- **Позиция Б (практическая, аналогия права).** Ряд судов использует конструкцию п. 2 ст. 686 ГК РФ (в том числе по аналогии закона — ст. 6 ГК РФ) для разрешения спора между несколькими постоянно проживающими членами семьи, не достигшими согласия: все они признаются сонанимателями, что фактически совпадает с логикой ч. 2 ст. 672 ГК РФ и ч. 2 ст. 82 ЖК РФ. Такая позиция применима в ситуации спора о том, с кем заключить договор (например, когда один из проживающих возражает против кандидатуры другого).

Для договора коммерческого найма, найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (ст. 91.1–91.20 ЖК РФ) ст. 686 ГК РФ действует непосредственно и является основной нормой. Обращаем внимание: приведённый в контексте фрагмент ст. 91.10 ЖК РФ (о расторжении договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования по требованию наймодателя) прямо ссылается на п. 2, 3, 4 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ — то есть использует ту же систему оснований расторжения, что и социальный найм, и по аналогии применим к нашему анализу.

7.5. Практический вывод по разделу 7

Право пользования неприватизированной квартирой после смерти нанимателя сохраняют члены его семьи (ст. 69 ЖК РФ) — они вправе требовать заключения договора социального найма с одним из них (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ, ч. 2 ст. 672 ГК РФ). Наследники, не являвшиеся членами семьи и не проживавшие в помещении, никаких жилищных прав не приобретают и подлежат выселению (ч. 1 ст. 35, ч. 1 ст. 84 ЖК РФ). Наследственное правопреемство здесь ни при чём: это самостоятельное жилищное право, а не унаследованное.

8. Право на приватизацию: личное, не наследуется, но может быть реализовано наследниками самостоятельно

8.1. Природа права

В соответствии со ст. 1, 2 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», приватизация — это бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде. Право на приобретение помещения в собственность в порядке приватизации принадлежит **нанимателю и совместно проживающим с ним членам семьи** (в том числе бывшим членам семьи, сохранившим право пользования), а также лицам, за которыми сохраняется право пользования в силу закона; оно реализуется с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Это право **неразрывно связано с личностью** управомоченного лица, не отчуждается и по общему правилу **не входит в состав наследства** (ст. 1112 ГК РФ). Наследники не могут «унаследовать» право наследодателя на приватизацию как таковое.

8.2. Что могут наследники

1. **Реализовать своё собственное право на приватизацию.** Если наследник был членом семьи нанимателя, проживал в помещении, имел право пользования — он не «наследует» право на приватизацию, а осуществляет своё личное право: сначала оформляет договор социального найма на своё имя (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ), затем обращается за приватизацией (ст. 2 Закона № 1541-1). Это принципиально иная правовая конструкция, и именно она чаще всего решает задачу, поставленную в вопросе.
2. **Инициировать включение помещения в наследственную массу,** если есть признаки незавершённой приватизации (раздел 4.2).
3. **Получить компенсацию паенакопления** (раздел 4.4).

8.3. Срок бесплатной приватизации

Срок, в течение которого граждане могли реализовать право бесплатной приватизации, устанавливался и неоднократно продлевался федеральными законами (в частности, Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ; Федеральный закон от 22.02.2017 № 14-ФЗ — срок до 1 марта 2018 года). Для отдельных категорий граждан и отдельных территорий предусмотрены самостоятельные сроки. Действующую редакцию ст. 2 Закона № 1541-1, включая положения о сроке, следует проверять на дату обращения, поскольку этот элемент правового режима неоднократно изменялся.

8.4. Лица, отказавшиеся от приватизации

Если наследодатель приватизировал помещение, а проживавшие с ним члены семьи дали согласие на приватизацию и не участвовали в ней (отказались в его пользу), их правовое положение после его смерти определяется ст. 19 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»: на таких лиц не распространяются положения ч. 4 ст. 31 ЖК РФ о прекращении права пользования бывшего члена семьи собственника — они сохраняют право пользования приватизированным помещением бессрочно. Это право, как правило, не передаётся по наследству и не превращается в право собственности: соответствующие разъяснения о бессрочном характере такого пользования даются в судебной практике, а сама ситуация — обратная рассматриваемой (там помещение как раз приватизировано).

8.5. Практический вывод по разделу 8

Ответ на вопрос «кто наследует неприватизированную квартиру» через призму приватизации звучит так: право на приватизацию не наследуется, но

наследники, проживавшие в помещении в качестве членов семьи нанимателя, могут оформить квартиру на себя **в порядке реализации собственного права на приватизацию**, а не в порядке наследования. Наследники, не проживавшие в помещении, — не могут ни наследовать квартиру, ни приватизировать её.

9. Долги и обязанности: что переходит, а что нет

При наследовании неприватизированного помещения этот аспект часто упускают.

- **Если помещение не входит в состав наследства**, задолженность наследодателя по оплате жилого помещения и коммунальных услуг не является наследственным долгом в смысле ст. 1175 ГК РФ. Однако члены семьи нанимателя несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма, если они включены в договор и пользуются помещением (ч. 2 ст. 69, ч. 2 ст. 672 ГК РФ). Это самостоятельное обязательство, а не наследственное правопреемство.
- **Если помещение входит в состав наследства**, действует ст. 1175 ГК РФ: наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя солидарно, каждый — в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества.
- Если в состав наследства вообще не входит имущество (например, одиноко проживавший наниматель умер, имущества у него нет), требования ресурсоснабжающих организаций к наследникам удовлетворению не подлежат ввиду отсутствия наследственной массы.

10. Процессуальные механизмы оформления

В зависимости от версии применяются разные процедуры.

10.1. Нотариальный порядок — когда помещение уже принадлежало наследодателю (ситуации 4.1–4.3). Заявление нотариусу в течение шести месяцев со дня открытия наследства (ст. 1154 ГК РФ), получение свидетельства о праве на наследство, государственная регистрация права в ЕГРН (ст. 131 ГК РФ).

10.2. Исковое производство о включении имущества в состав наследства и признании права собственности — по ситуациям 4.2 и 4.3, когда документы отсутствуют или оформлены ненадлежащим образом.

Правовое основание — п. 8 постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8 и п. 8 постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9: при отсутствии надлежаще оформленных документов, подтверждающих право собственности наследодателя на имущество, судами до истечения срока принятия наследства (ст. 1154 ГК РФ) рассматриваются требования наследников о включении имущества в состав наследства, а если в указанный срок решение не было вынесено — также требования о признании за наследниками права собственности в порядке наследования. Ответчиками выступают, как правило, соответствующий публичный орган (в лице органа по управлению муниципальным/государственным имуществом) и иные наследники.

10.3. Особое производство об установлении фактов (ст. 264–268 ГПК РФ) — установление факта принятия наследства, факта родственных отношений, факта совместного проживания, факта подачи заявления о приватизации, когда спора о праве нет.

10.4. Споры о заключении договора социального найма — иск к наймодателю (администрации муниципального образования, иному уполномоченному органу) о признании права пользования, об обязанности заключить договор социального найма на основании ч. 2 ст. 82 ЖК РФ и ч. 2 ст. 672 ГК РФ.

10.5. Споры о преимущественном праве при разделе наследства — исковое производство с привлечением всех наследников (ст. 1168, 1170 ГК РФ; п. 62–63 постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9).

11. Итоговое резюме по версиям

Фактическая ситуация	Входит ли помещение в состав наследства	Кто получает право	Правовое основание
Социальный найм, приватизация не начиналась	Нет	Члены семьи нанимателя — жилищное право пользования; требование заключения договора соцнайма	Ст. 69, ч. 2 ст. 82, ч. 5 ст. 83 ЖК РФ; ч. 2 ст. 672 ГК РФ
Социальный найм, заявление о	Да, при соблюдении	Наследники по закону/завещанию	Ст. 1112, 1142–1149, 1152–1156

Фактическая ситуация	Входит ли помещение в состав наследства	Кто получает право	Правовое основание
приватизации подано, гражданин умер	условий п. 8 постановления Пленума ВС РФ № 8		ГК РФ; п. 8 постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8
Приватизация завершена при жизни (или право зарегистрировано после смерти)	Да	Наследники по закону/завещанию, с преимущественным правом по ст. 1168 ГК РФ при разделе	Ст. 1112, 1142–1149, 1168, 1170 ГК РФ; п. 62–63 постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9
ЖСК/ЖК, пай выплачен полностью	Да	Наследники по закону/завещанию	П. 4 ст. 218 ГК РФ, ст. 129 ЖК РФ
ЖСК/ЖК, пай выплачен частично	Нет (только паенакопление)	Наследники — денежное право требования	Ст. 1112, 1110 ГК РФ
Служебное жильё, общежитие	Нет	Право пользования прекращается; выселение	Ст. 92–94, 104, ч. 1 ст. 35 ЖК РФ; ст. 4 Закона № 1541-1

12. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 131, 133, 218 (п. 4), 1110, 1112, 1113, 1114, 1116, 1117, 1118–1120, 1121, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1148, 1149, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157–1159, 1168, 1170, 1175.
2. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 551, 672, 674, 675, 678, 680, 681, 685, 686.
3. Жилищный кодекс РФ: ст. 31 (ч. 4), 35 (ч. 1), 49, 60, 69, 70, 82 (ч. 2), 83 (ч. 3–5), 84 (ч. 1), 90, 91, 91.1–91.20, 91.10, 92, 93, 94, 104, 129.

4. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: ст. 1, 2, 4, 7.
5. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»: ст. 19.
6. Федеральный закон от 06.12.2011 № 395-ФЗ (изменения в ст. 83 ЖК РФ).
7. Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ, Федеральный закон от 22.02.2017 № 14-ФЗ (продление срока бесплатной приватизации).
8. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 264–268.

Акты судебного толкования

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации „О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации“» (в ред. постановления Пленума ВС РФ от 06.02.2007 № 6), п. 8.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании», п. 8, 62–63.
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», п. 32 (о применении ч. 3 ст. 83 ЖК РФ).

Оговорка о представленном правовом контексте. Часть источников, приложенных к запросу (публикационные документы о внесении изменений в ЖК РФ и распоряжения, воспроизводящие текст ст. 82, 83, 91.10 ЖК РФ), дословно дублируют действующие нормы Жилищного кодекса РФ и самостоятельного нормативного значения для настоящего разбора не имеют; анализ построен на действующих редакциях ЖК РФ, ГК РФ и Закона РФ № 1541-1. Читателю следует самостоятельно сверить актуальность редакций на дату обращения, прежде всего — в части срока бесплатной приватизации (ст. 2 Закона № 1541-1).