

Наследование «неприватизированного» жилого помещения: кто и что может получить

1. Краткая постановка вопроса

Вопрос сформулирован как «кто может вступить в наследство помещения, если оно не имеет приватизации». Юридически он распадается на две принципиально разные ситуации, которые законодатель и судебная практика регулируют по-разному: (а) жилое помещение осталось в государственном или муниципальном жилищном фонде и занималось наследодателем по договору социального найма (служебный/специализированный фонд — отдельный случай) — тогда **само помещение в состав наследства не входит ни для кого**, поскольку не принадлежало наследодателю на праве собственности, а значит не может быть предметом свидетельства о праве на наследство; (б) приватизация фактически «состоялась» по воле наследодателя (подано заявление, а нередко — заключён договор передачи), но юридическое оформление не было завершено из-за смерти — тогда **помещение подлежит включению в наследственную массу**, и наследуют его все наследники по общим правилам. Ниже разобраны все существенные правовые версии, включая особые режимы (кооперативное жильё с выплаченным паем, специализированный жилищный фонд), поскольку термин «неприватизированное» сам по себе не определяет правовой режим объекта.

2. Терминологическая развилка: что именно означает «помещение не имеет приватизации»

Прежде чем отвечать «кто наследует», необходимо установить, что означает отрицание приватизации в конкретном случае. Возможны пять различных правовых режимов:

№	Фактическая ситуация	Правовой режим объекта	Наследуется ли помещение
1	Занималось по договору социального найма; заявление о	государственный/ муниципальный жилищный фонд (ст. 19, 49, 60 ЖК РФ)	нет

№	Фактическая ситуация	Правовой режим объекта	Наследуется ли помещение
	приватизации не подавалось		
2	Заявление о приватизации подано при жизни, оформление не завершено	«несостоявшаяся» приватизация	да, по правилу п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8
3	Договор передачи заключён, но регистрация права не состоялась или осуществлена после смерти	право собственности возникло при жизни	да
4	Служебное жильё, общежитие, маневренный фонд, жильё для детей-сирот	специализированный жилищный фонд (гл. 10 ЖК РФ)	нет, кроме прямо установленных законом гарантий
5	Квартира в ЖК/ЖСК, пай выплачен (полностью или частично)	собственность в силу закона либо паенакопление	да (полностью или в части пая)

Точное определение режима — ключевой шаг: от него зависит не только ответ на вопрос «кто наследует», но и орган, к которому следует обращаться (нотариус, наймодатель, суд), и состав доказывания.

3. Версия 1. Приватизация не проводилась, заявление не подавалось: помещение в состав наследства не входит

3.1. Общее правило

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. Собственником неприватизированного жилого помещения является Российская Федерация, субъект РФ или муниципальное образование (ст. 19 ЖК РФ — жилищный фонд; ст. 49, 60 ЖК РФ — предоставление по договору социального найма).

Нанимателю принадлежит только право владения и пользования (ст. 60, 67 ЖК РФ), производное от публичной собственности и обусловленное семейно-родственной связью и совместным проживанием (ст. 69 ЖК РФ).

Следствие: **никто — ни супруг, ни дети, ни родители наследодателя — не наследует само помещение.** Нотариус не вправе выдать свидетельство о праве на наследство на такое помещение (ст. 1162 ГК РФ — свидетельство выдаётся на наследство, то есть на наследуемое имущество); отказ нотариуса, если он основан на изложенном, правомерен и может быть обжалован в суд в порядке, предусмотренном Основами законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1 (ст. 48, 49), но перспектив у такого обжалования при отсутствии воли на приватизацию нет.

3.2. Что в этой ситуации всё же наследуется

- Предметы обычной домашней обстановки и обихода — наследник, проживавший на день открытия наследства совместно с наследодателем, имеет приоритетное право на их получение в счёт своей наследственной доли (ст. 1169 ГК РФ). Это, помимо прочего, объясняет, почему «прописанный» родственник фактически оказывается в более выгодном положении, хотя сама квартира в наследство не входит.
- Денежные средства, в том числе во вкладах, иное движимое имущество.
- Невыплаченные наследодателю суммы: заработная плата, пенсия, стипендия, социальные пособия, возмещение вреда и т. п. (ст. 1183 ГК РФ).
- Имущественные обязанности — задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг. Наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя солидарно, но в пределах стоимости перешедшего к каждому из них наследственного имущества (ст. 1175 ГК РФ; обязанность по внесению платы установлена ст. 153, 155 ЖК РФ). Юридически значимо: если иного имущества нет, «квартирные» долги фактически не подлежат взысканию с наследников.
- Паенакопления (если жильё кооперативное — см. раздел 7).

3.3. Конкурирующая позиция: наследуется ли «право пользования» как имущественное право

Позиция А (доминирующая). Право пользования жилым помещением по договору социального найма не наследуется. Обоснование: это право неразрывно связано с личностью нанимателя и с фактом совместного проживания; законодатель предусмотрел специальный механизм на случай смерти нанимателя — п. 2 ст. 686 ГК РФ (договор продолжает действовать, нанимателем становится один из постоянно проживавших граждан по общему

согласию, а при отсутствии согласия все постоянно проживающие становятся сонанимателями) и ч. 2 ст. 82 ЖК РФ (право любого дееспособного члена семьи умершего нанимателя требовать признания себя нанимателем). Применяется всегда, когда помещение не приватизировано.

Позиция Б (встречается в практике и доктрине). Право пользования по социальному найму квалифицируется как имущественное право, способное входить в состав наследства по ст. 1112 ГК РФ, и потому за наследниками, проживавшими совместно с наследодателем, может быть признано право пользования «в порядке наследования». Эта позиция применима в первую очередь тогда, когда наследник проживал в помещении и иным способом (например, через иск о признании нанимателем) оформить свои права не может — например, из-за отказа наймодателя вносить изменения в договор.

Практическое значение различия. Обе позиции в большинстве случаев приводят к одинаковому результату (наследник продолжает пользоваться помещением), но различаются правовым основанием, предметом доказывания (при позиции Б требуется доказать факт проживания и ведения общего хозяйства; при позиции А — только совместное проживание в качестве члена семьи) и, что важно, сроком исковой давности: на требования о признании права пользования исковая давность, как правило, не распространяется (по аналогии со ст. 208 ГК РФ), тогда как требования, облекаемые в наследственную форму, могут встретить возражение о пропуске трёхлетнего срока (ст. 196, 200 ГК РФ).

3.4. Практический вывод по версии 1

Наследство на само помещение не открывается: свидетельство о праве на наследство на квартиру получить нельзя, и никакие наследники (по закону, по завещанию, по праву представления, нетрудоспособные иждивенцы — ст. 1142-1148 ГК РФ) квартиру в порядке наследования не получают. Приобрести права нанимателя (не собственника) может только тот, кто проживал в помещении совместно с наследодателем в качестве члена его семьи (подробно — раздел 5). Наследуются движимое имущество, вклады, невыплаченные суммы и предметы домашней обстановки (ст. 1169, 1183 ГК РФ), а также переходят долги в пределах стоимости наследства (ст. 1175 ГК РФ).

4. Версия 2. Заявление о приватизации подано при жизни, но договор передачи не заключён: помещение включается в наследственную массу

4.1. Правовое основание

Ключевое разъяснение содержится 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“»: 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, это само по себе не может служить основанием к отказу наследникам, если наследодатель при жизни выразил волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, не отозвал своё заявление и по не зависящим от него причинам был лишён возможности соблюсти все правила оформления документов, а в приватизации ему не могло быть отказано.

Нормативная база: ст. 1, 2, 4, 7, 11 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (приватизация носит заявительный характер, оформляется договором передачи, право на бесплатную приватизацию предоставляется однократно, перечень не подлежащих приватизации помещений закрыт); ст. 1112, 1113 ГК РФ (состав наследства, момент открытия наследства); ст. 12 ГК РФ (способы защиты права); процессуально — ст. 264 ГПК РФ (установление фактов, в том числе факта подачи заявления и владения помещением).

4.2. Условия, при которых правило применяется

1. Заявление о приватизации и полный комплект документов поданы наследодателем в уполномоченный орган в установленном порядке (не просто устное намерение, не проект заявления у нотариуса).
2. Заявление не отозвано наследодателем.
3. Незавершение оформления вызвано причинами, не зависящими от наследодателя (смерть, болезнь, бездействие органа, отказ, впоследствии признанный незаконным).
4. Приватизация не была бы наследодателю отказана: помещение не относится к перечню, установленному ст. 4 Закона РФ № 1541-1 (служебные, аварийные, в закрытых военных городках, общежития и др.), и наследодатель не реализовал ранее право на однократную бесплатную приватизацию (ст. 11 Закона РФ № 1541-1; при этом несовершеннолетние,

ставшие собственниками в порядке приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию после достижения совершеннолетия).

5. Заявление подано в пределах срока действия норм о бесплатной приватизации, действовавших на тот момент (срок неоднократно продлевался федеральными законами о внесении изменений в ст. 2 Закона РФ № 1541-1; для наследственного спора юридически значим именно факт подачи заявления при жизни наследодателя, а не текущая редакция срока).

4.3. Кто наследует, если помещение включено в наследственную массу

Наследование происходит по общим правилам раздела V ГК РФ:

- по закону — наследники первой очереди: супруг, дети, родители (ст. 1142 ГК РФ); внуки и их потомки — по праву представления (ст. 1142, 1146 ГК РФ);
- второй и последующих очередей — при отсутствии предшествующих (ст. 1143-1145 ГК РФ);
- нетрудоспособные иждивенцы наследодателя — в порядке ст. 1148 ГК РФ (совместно проживавшие не менее года — независимо от очереди, наравне с наследниками той очереди, которая призывается);
- по завещанию — ст. 1118-1120 ГК РФ; при этом несовершеннолетние или нетрудоспособные дети, нетрудоспособные супруг и родители, нетрудоспособные иждивенцы имеют право на обязательную долю не менее половины законной доли (ст. 1149 ГК РФ);
- переживший супруг имеет право на супружескую долю, если имущество являлось общим (ст. 34 СК РФ, ст. 1150 ГК РФ);
- наследственная трансмиссия — ст. 1156 ГК РФ (если наследник умер после открытия наследства, не успев его принять).

Все призванные наследники получают помещение в общую долевую собственность пропорционально долям (ст. 1164 ГК РФ), а причитающиеся доли должны быть указаны в свидетельстве о праве на наследство.

4.4. Конкурирующая позиция: когда наследникам отказывают

Судебная практика отказывает в включении помещения в наследственную массу, если:

- заявление о приватизации наследодателем не подавалось, а лишь имелось намерение (устные заявления, переписка, запрос документов без подачи заявления);

- заявление было отозвано наследодателем либо оформлено ненадлежащим лицом (без доверенности);
- договор передачи не состоялся по причинам, зависящим от наследодателя (отказ от подписания, уклонение от представления документов);
- помещение относится к категориям, не подлежащим приватизации (ст. 4 Закона РФ № 1541-1), либо право на однократную бесплатную приватизацию уже было использовано (ст. 11 Закона РФ № 1541-1);
- притязание заявлено наследником, который не является таковым, либо заявлено после истечения срока принятия наследства без восстановления срока (ст. 1154, 1155 ГК РФ).

Как разграничиваются эти позиции. Если есть документарное подтверждение подачи заявления и намерение наследодателя не отозвано — применяется п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8 и помещение включается в наследственную массу. Если доказательств подачи заявления нет — применяется общее правило ст. 1112 ГК РФ: помещения в наследстве нет (версия 1), и спор смещается в жилищно-правовую плоскость (раздел 5).

4.5. Процессуальные особенности и сроки

- Требование о включении имущества в состав наследства рассматривается судом; при отсутствии надлежаще оформленных документов, подтверждающих право наследодателя, суды рассматривают такие требования до истечения срока принятия наследства, а после — требования о признании права собственности в порядке наследования (этот подход закреплён в п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»).
- Срок принятия наследства — шесть месяцев со дня открытия наследства (ст. 1154 ГК РФ), наследство открывается со смертью гражданина (ст. 1113 ГК РФ), местом открытия наследства является последнее место жительства наследодателя (ст. 1115 ГК РФ). Принятие осуществляется подачей заявления нотариусу либо совершением действий, свидетельствующих о фактическом принятии наследства, в частности вступлением во владение и управление имуществом (ст. 1153 ГК РФ). Принятие части наследства означает принятие всего причитающегося наследства (п. 2 ст. 1152 ГК РФ).
- Пропущенный срок может быть восстановлен судом (ст. 1155 ГК РФ), в том числе когда наследник не знал и не должен был знать об открытии наследства.
- Общий срок исковой давности — три года (ст. 196 ГК РФ), течение — со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении права и о надлежащем ответчике (ст. 200 ГК РФ). По требованиям о включении

имущества в наследственную массу и о признании права собственности в порядке наследования суды применяют общий срок, исчисляя его, как правило, с момента, когда наследнику стало известно о наличии воли наследодателя на приватизацию.

- Надлежащим ответчиком выступает публично-правовое образование (администрация муниципального образования, соответствующий орган исполнительной власти), а также — при необходимости — иные наследники; третьим лицом привлекается нотариус и организация, осуществлявшая технический учёт (орган регистрации прав).

4.6. Отдельный спорный вопрос: супружеская доля в «несостоявшейся» приватизации

По вопросу о том, является ли приватизированное в период брака жилое помещение общим имуществом супругов (ст. 34 СК РФ) или личным имуществом того супруга, на чьё имя оформлена передача (безвозмездное приобретение — ст. 36 СК РФ), практика неоднородна:

- **Позиция «общее имущество»:** приватизация в период брака влечёт режим совместной собственности, а после смерти одного из супругов открывается наследство с предварительным выделением супружеской доли (ст. 34 СК РФ, ст. 1150 ГК РФ) и с получением пережившим супругом свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе.
- **Позиция «личное имущество»:** безвозмездная передача жилья в собственность одного супруга создаёт личную собственность (по аналогии со ст. 36 СК РФ), и наследуется вся квартира.

Выбор позиции влияет на размер наследственной массы, а значит и на доли наследников. В рамках версии 2 этот вопрос встаёт, если приватизация оформлялась на имя наследодателя в браке, а супруг(а) пережил(а) наследодателя.

4.7. Практический вывод по версии 2

Если наследодатель при жизни подал заявление о приватизации (и тем более если договор передачи был подписан), помещение включается в состав наследства. Наследуют его **все наследники по общему правилу**: по закону (первая очередь — супруг, дети, родители; далее — ст. 1143–1145, 1148 ГК РФ) или по завещанию, с учётом права на обязательную долю (ст. 1149 ГК РФ), супружеской доли (ст. 1150 ГК РФ) и наследственной трансмиссии (ст. 1156 ГК РФ). Наследники получают квартиру в общую долевую собственность; никакого преимущества «проживающего» наследника при разделе самой квартиры закон не предусматривает — преимущественное право установлено

лишь для предметов домашней обстановки и обихода (ст. 1169 ГК РФ) и для неделимой вещи в порядке ст. 1170 ГК РФ (компенсация при разделе).

5. Версия 3. Приватизации нет и не будет: кто приобретает права нанимателя (это не наследство)

5.1. Правовой механизм

Смерть нанимателя сама по себе договор социального найма не прекращает: в силу п. 2 ст. 686 ГК РФ договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживавших с прежним нанимателем, по общему согласию между ними, а если согласие не достигнуто — все постоянно проживающие становятся сонанимателями. Аналогичное правило ч. 2 ст. 82 ЖК РФ: любой дееспособный член семьи умершего нанимателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключённому договору социального найма.

5.2. Кто сохраняет право пользования и может стать нанимателем

1. **Проживавшие совместно супруг, дети и родители наследодателя** — прямо отнесены к членам семьи нанимателя (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ), без дополнительных условий доказывания ведения общего хозяйства.
2. **Другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы** — если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ). Здесь доказыванию подлежат: факт вселения именно в качестве члена семьи (а не как временного жильца), совместное проживание, ведение общего хозяйства, взаимная забота и содержание.
3. **Иные лица** — лишь в исключительных случаях и только в судебном порядке (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ).
4. **Бывшие члены семьи нанимателя, продолжающие проживать в жилом помещении**, — сохраняют такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи, и самостоятельно отвечают по соответствующим обязательствам (ч. 4 ст. 69 ЖК РФ). Вопрос о том, вправе ли такое лицо требовать признания себя нанимателем по ч. 2 ст. 82 ЖК РФ, спорен: буквально норма говорит о «члене семьи умершего нанимателя», но поскольку ч. 4 ст. 69 ЖК РФ приравнивает объём прав бывшего члена семьи к объёму прав нанимателя, значительная часть практики признаёт за ним такое право. Противоположная позиция: бывший член семьи приобретает лишь бессрочное право пользования, но не статус нанимателя.

5. **Временно отсутствующие** наниматель или члены его семьи сохраняют все права и обязанности по договору социального найма (ст. 71 ЖК РФ). Это важно для ситуаций, когда наследник находился в другом городе, на лечении, в местах лишения свободы, на военной службе.
6. **Наследники, не проживавшие совместно с наследодателем**, — права пользования не приобретают. Родственная связь и статус наследника сами по себе права пользования не порождают; вселение в качестве члена семьи должно было произойти в порядке ст. 70 ЖК РФ (с письменного согласия нанимателя и всех совместно проживающих совершеннолетних членов его семьи, а при вселении к родителям несовершеннолетних детей такое согласие не требуется). Постоянный выезд в другое место жительства влечёт расторжение договора социального найма со дня выезда (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ), а регистрация по месту жительства носит уведомительный характер и сама по себе права пользования не создаёт (ст. 3 Закона РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»).

5.3. Порядок оформления

1. Способ первый: соглашение проживающих — наймодателю (управляющей организации, администрации) подаётся заявление о внесении изменений в договор социального найма (форма договора — письменная, ч. 1 ст. 63 ЖК РФ; члены семьи должны быть указаны в договоре — ч. 3 ст. 69 ЖК РФ).
2. Способ второй: при отсутствии согласия — все постоянно проживающие признаются сонанимателями в силу п. 2 ст. 686 ГК РФ.
3. Способ третий: исковое заявление о признании нанимателем / об изменении договора социального найма (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ; ст. 12 ГК РФ) с привлечением наймодателя в качестве ответчика.
4. Способ четвёртый (для иных лиц и для подтверждения фактов) — установление в особом производстве фактов родственных отношений, совместного проживания, ведения общего хозяйства (ст. 264 ГПК РФ).
5. Если кто-то из проживающих чинит препятствия — иск о вселении и о нечинении препятствий в пользовании.

5.4. Практический вывод по версии 3

«Вступить в наследство» на квартиру здесь не может никто: происходит не наследование, а жилищно-правовое правопреемство. Права пользования (а в перспективе — статус нанимателя) приобретают исключительно лица, проживавшие в помещении совместно с наследодателем в качестве членов его семьи (ст. 69 ЖК РФ), включая временно отсутствующих (ст. 71 ЖК РФ) и

бывших членов семьи, продолжающих проживать (ч. 4 ст. 69 ЖК РФ). Наследники, живущие по другому адресу, к помещению не допускаются, но при этом ничего не теряют в наследственных правах на остальное имущество и не лишаются права на предметы домашней обстановки и обихода (ст. 1169 ГК РФ). Если в помещении на момент смерти нанимателя никто не проживал, договор прекращается, а жилое помещение возвращается наймодателю; при отсутствии наследников иное имущество может стать выморочным (ст. 1151 ГК РФ).

6. Версия 4. Служебное и иное специализированное жильё

Специализированный жилищный фонд (гл. 10 ЖК РФ; служебные жилые помещения — ст. 92, 93, 99, 100 ЖК РФ) в собственность не передаётся и в состав наследства не входит; по общему правилу после смерти нанимателя члены его семьи обязаны освободить помещение. Однако для отдельных категорий установлены прямые законодательные гарантии. Например, ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 19.07.2011 № 247-ФЗ «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации...»: члены семьи погибшего (умершего) сотрудника, совместно с ним проживавшие, имеющие право на единовременную социальную выплату, проживающие в жилом помещении специализированного жилищного фонда и не являющиеся нанимателями по договору социального найма (членами их семей) либо собственниками (членами семьи собственника), **приобретают права нанимателя указанного жилого помещения и не могут быть выселены из него до приобретения (получения) иного жилого помещения** — независимо от того, состоят ли они на учёте нуждающихся. Кроме того, ч. 6 и 7 ст. 8 этого же Закона предусматривают право на ежемесячную денежную компенсацию за наём (поднаём) жилого помещения до истечения трёх месяцев со дня получения единовременной социальной выплаты, а за вдовами (вдовцами) — до повторного вступления в брак. Аналогичные гарантии предусмотрены для сотрудников иных федеральных органов исполнительной власти.

Практический вывод по версии 4. Наследования помещения нет: есть законное приобретение прав нанимателя и запрет на выселение до получения иного жилья. Право принадлежит членам семьи погибшего (умершего) сотрудника, проживавшим совместно с ним, а не наследникам как таковым. Круг наследников, не проживавших с сотрудником, этой гарантией не охватывается.

7. Версия 5. «Неприватизированное» жильё кооператива: пай выплачен полностью или частично

Здесь ситуация принципиально иная, и на вопрос «кто может вступить в наследство» ответ положительный.

1. **Пай выплачен полностью.** В силу п. 4 ст. 218 ГК РФ член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, полностью внёсший паевой взнос, приобретает право собственности на соответствующее помещение; аналогично ст. 129 ЖК РФ (член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение при полной выплате паевого взноса). Право возникает с момента полной выплаты пая и не зависит от государственной регистрации: права, возникшие до вступления в силу закона о регистрации, признаются юридически действительными и при отсутствии регистрации (ст. 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; ранее — п. 1 ст. 6 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ). Помещение включается в наследственную массу и наследуется по общим правилам (ст. 1112, 1142–1145 ГК РФ).
2. **Пай выплачен частично.** В состав наследства входит пай и связанные с ним права: в силу п. 1 ст. 1177 ГК РФ в состав наследства члена потребительского кооператива входит его пай, а наследник имеет право быть принятым в члены кооператива, и в приёме ему не может быть отказано.
3. Порядок оформления: иск о включении в состав наследства и о признании права собственности (ст. 12 ГК РФ, п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9), с последующей регистрацией права (ст. 8.1 ГК РФ, Федеральный закон № 218-ФЗ), при необходимости — заявление о вступлении в члены кооператива.

Практический вывод по версии 5. Наследники — все призванные по закону и/или по завещанию, с учётом обязательной доли и супружеской доли; при неполной выплате пая наследник имеет право на вступление в кооператив (п. 1 ст. 1177 ГК РФ).

8. Версия 6. Приватизация оформлена, но право не зарегистрировано

Если договор передачи подписан при жизни наследодателя, а государственная регистрация права не состоялась или состоялась после его

смерти, право собственности считается возникшим у наследодателя. Договор передачи — документ, выражающий волю наследодателя; отсутствие регистрации не является основанием для исключения помещения из наследственной массы (п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8; п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9; ст. 8.1, 1112, 1162 ГК РФ). Наследуют помещение все наследники по общим правилам, а регистрация права осуществляется на основании свидетельства о праве на наследство либо на основании вступившего в силу решения суда.

Практический вывод по версии 6. Помещение наследуется; отличие от версии 2 лишь в том, что доказывать волю наследодателя заявителю не требуется — требуется лишь подтвердить факт заключения договора передачи.

9. Смежные вопросы, влияющие на ответ

1. **Нотариальные действия.** Свидетельство о праве на наследство выдаётся только на наследуемое имущество (ст. 1162 ГК РФ). По неприватизированной квартире нотариус выдаст отказ; он может быть обжалован в суд в порядке, предусмотренном Основами законодательства РФ о нотариате (ст. 48, 49), однако без доказанной воли наследодателя на приватизацию спор бесперспективен.
2. **Исковая давность.** Общий срок — три года (ст. 196, 200 ГК РФ); на требования о признании права пользования исковая давность, как правило, не распространяется (по аналогии со ст. 208 ГК РФ). Для требований наследственного характера возражение о давности эффективно, для жилищных — обычно нет.
3. **Выморочное имущество.** Если наследников нет, никто из них не принял наследство либо все отказались (ст. 1157–1158 ГК РФ), имущество переходит в собственность муниципального образования (ст. 1151 ГК РФ). При этом право пользования сохраняется у проживающих членов семьи нанимателя (ст. 69, 71 ЖК РФ, п. 2 ст. 686 ГК РФ).
4. **Задолженность по ЖКУ.** Долги наследуются в пределах стоимости наследственного имущества (ст. 1175 ГК РФ); при отсутствии наследуемого имущества наследники фактически защищены пределом ответственности.
5. **Регистрация по месту жительства.** Не создаёт и не прекращает право пользования (ст. 3 Закона РФ № 5242-1); юридически значимы факт вселения в качестве члена семьи (ст. 69, 70 ЖК РФ) и фактическое проживание.

10. Итоговые практические выводы по каждой версии (сводно)

1. **Приватизация не проводилась, заявление не подавалось.** Наследство на помещение не открывается; «вступить в наследство» не может никто. Прав пользования приобретают только совместно проживавшие члены семьи наследодателя (ст. 69 ЖК РФ; п. 2 ст. 686 ГК РФ; ч. 2 ст. 82 ЖК РФ). Наследуются иное имущество, вклады, невыплаченные суммы (ст. 1183 ГК РФ) и предметы домашней обстановки и обихода (ст. 1169 ГК РФ).
2. **Заявление о приватизации подано при жизни, оформление не завершено.** Помещение включается в наследственную массу (п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8); наследуют все наследники по закону/завещанию в общем порядке (ст. 1112, 1142–1149, 1150, 1156 ГК РФ).
3. **Договор передачи заключён, регистрация не состоялась.** То же, что в п. 2, но с более простым предметом доказывания.
4. **Специализированный (служебный) жилищный фонд.** Наследования нет; действуют специальные гарантии для членов семьи погибшего сотрудника (ч. 5–7 ст. 8 Федерального закона от 19.07.2011 № 247-ФЗ и аналогичные нормы).
5. **Кооперативное жильё с выплаченным паем.** Помещение наследуется (п. 4 ст. 218 ГК РФ, ст. 129 ЖК РФ, ст. 69 Федерального закона № 218-ФЗ); при неполной выплате наследуется пай с правом на вступление в кооператив (п. 1 ст. 1177 ГК РФ).
6. **Наследник, не проживавший с наследодателем,** в любом из «жилищных» сценариев (версии 1, 3, 4) прав на помещение не приобретает; в сценариях версий 2, 5, 6 приобретает права собственника наравне с другими наследниками.

Список использованных нормативных источников и судебных актов

Кодексы и федеральные законы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) — ст. 8.1, 12, 20, 196, 200, 208, 218 (п. 4).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) — ст. 1110, 1112, 1113, 1115, 1118–1120, 1142–1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1162, 1164, 1169, 1170, 1175, 1177, 1183.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) — ст. 672, 686 (п. 2).
4. Жилищный кодекс Российской Федерации — ст. 19, 31, 49, 60, 63, 67, 69, 70, 71, 82, 83, 92, 93, 99, 100, глава 10, ст. 129.
5. Семейный кодекс Российской Федерации — ст. 34, 36.
6. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации — ст. 264.
7. Закон Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» — ст. 1, 2, 4, 7, 11.
8. Закон Российской Федерации от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» — ст. 3.
9. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1 — ст. 48, 49.
10. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» — п. 1 ст. 6 (в редакции, действовавшей до 01.01.2020).
11. Федеральный закон от 19.07.2011 № 247-ФЗ «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» — ст. 8 (ч. 5, 6, 7); аналогичные нормы федеральных законов о социальных гарантиях сотрудников иных федеральных органов исполнительной власти.
12. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 69.
13. Федеральный закон от 24.04.2008 № 49-ФЗ (изменения в ст. 69 ЖК РФ).

Акты судебного толкования

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 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» — п. 8 (включение имущества в состав наследства и признание права собственности в порядке наследования); разъяснения о супружеской доле и об обязательной доле.
3. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» — разъяснения по применению ст. 31, 69–71 ЖК РФ (круг членов семьи нанимателя, вселение, права членов семьи собственника).

Примечание о конкурирующих позициях. По ключевому вопросу — наследуется ли неприватизированное помещение — сосуществуют два подхода: (1) помещение в состав наследства не входит ни при каких условиях (применяется, когда воли наследодателя на приватизацию не было); (2) помещение входит в состав наследства при доказанном волеизъявлении наследодателя (применяется в ситуациях версий 2, 5, 6). По вопросу о том, наследуется ли право пользования социальным наймом как имущественное право, также существуют две позиции (раздел 3.3); практический выбор между ними определяется предметом доказывания и применимым сроком исковой давности.