

Наследование неприватизированного жилого помещения: кто и на что вправе претендовать

1. Краткая постановка вопроса

Вопрос сформулирован как «кто может вступить в наследство помещения, если оно не имеет приватизации». Юридически он распадается на четыре самостоятельных вопроса, которые нельзя смешивать: (1) наследуется ли само жилое помещение, занимаемое по договору социального найма; (2) наследуется ли право пользования таким помещением; (3) наследуется ли право на приватизацию этого помещения; (4) кто приобретает права на помещение помимо наследственного механизма — в силу семейно-жилищного статуса. Ответ на них принципиально разный, и ниже разобрана каждая версия отдельно, с указанием применимых норм и практики.

2. Исходная конструкция: у кого что на самом деле находится

2.1. Собственник помещения — публичное образование, а не наниматель

Жилое помещение, не прошедшее приватизацию, относится к государственному или муниципальному жилищному фонду социального использования (ст. 19 ЖК РФ). Наниматель владеет и пользуется им на основании договора социального найма (ст. 60 ЖК РФ), который заключается на основании решения о предоставлении жилого помещения (ч. 1 ст. 63 ЖК РФ). Права и обязанности нанимателя исчерпывающе перечислены в ст. 67 ЖК РФ и не включают распоряжение помещением: наниматель не вправе отчуждать, завещать, закладывать его.

2.2. Что по закону входит в наследственную массу

Наследство — это принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи и иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности (ст. 1112 ГК РФ). Наследство открывается со смертью гражданина

(ст. 1113 ГК РФ), временем открытия признаётся день смерти (ст. 1114 ГК РФ). Поскольку право собственности у наследодателя не возникло, помещение в наследственную массу не включается.

Промежуточный вывод. «Вступить в наследство квартиры» в точном смысле нельзя. Предметом наследственного преемства могут быть только отдельные имущественные права, производные от факта занятия этого помещения.

2.3. Отдельно: допустимость завещания в отношении такого помещения

Завещание может содержать распоряжение о любом имуществе, в том числе о том, которое завещатель рассчитывает приобрести в будущем (ст. 1120 ГК РФ). Поэтому завещание, упоминающее неприватизированную квартиру, само по себе не является ничтожным, но и не порождает последствий: оно юридически «оживает» только если соответствующее имущество реально вошло в состав наследства (ст. 1112 ГК РФ). Это важное различие — многие ошибочно полагают, что подобное завещание автоматически ничтожно.

3. Версия первая: наследуется само помещение

3.1. Общее правило — помещение не наследуется

По общему правилу наследовать нечего: право собственности у наследодателя отсутствовало (ст. 1112, 1113 ГК РФ; ст. 60, 63 ЖК РФ). Ссылка на ст. 1140 ГК РФ, иногда приводимая в спорах, здесь неприменима — эта норма регулирует переход к другим наследникам обязанности исполнить завещательный отказ или завещательное возложение, а не переход жилых помещений.

3.2. Исключение: приватизация состоялась фактически, но не была зарегистрирована

Право собственности на недвижимость возникает с момента государственной регистрации (п. 2 ст. 8.1, ст. 131 ГК РФ; ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Однако если договор передачи жилого помещения в собственность был подписан при жизни наследодателя, его воля на приватизацию была выражена, а регистрация не состоялась исключительно из-за смерти, судебная практика исходит из того, что право подлежит включению в состав наследства и наследники могут требовать признания права собственности.

Практический вывод по версии. Наследование самого помещения возможно только в узком сценарии: подписанный договор передачи при жизни наследодателя плюс отсутствие регистрации по причине смерти. Во всех остальных случаях наследовать помещение как объект нельзя.

4. Версия вторая: наследуется право пользования помещением

4.1. Почему эта версия несостоятельна

Право пользования жилым помещением по договору социального найма носит лично-семейный характер и возникает у членов семьи нанимателя в силу закона, а не в порядке наследственного преемства. Ключевые нормы:

- **ч. 2 ст. 69 ЖК РФ** — члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, имеют равные с нанимателем права и обязанности. Это их собственное право, существовавшее до смерти нанимателя, а не полученное от него;
- **ч. 4 ст. 69 ЖК РФ** — гражданин, переставший быть членом семьи нанимателя, но продолжающий проживать в помещении, сохраняет права и обязанности, вытекающие из договора;
- **ст. 83 ЖК РФ** — договор социального найма считается расторгнутым со дня выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства; смерть нанимателя в перечень оснований прекращения договора не включена.

4.2. Что происходит с договором после смерти нанимателя

Позиция, основанная на ЖК РФ (основная для социального найма).

Согласно 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. Разъяснения даны в п. 27 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации». При отсутствии согласия членов семьи либо отказа наймодателя вопрос решается в судебном порядке.

Позиция, основанная на ГК РФ (применяется субсидиарно). Пункт 2 ст. 686 ГК РФ: в случае смерти нанимателя договор продолжает действовать на

тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживавших с прежним нанимателем, по общему согласию между ними; если согласие не достигнуто — все граждане, постоянно проживающие в помещении, становятся сонанимателями. Отличие от первой позиции принципиальное: ГК РФ при отсутствии согласия автоматически превращает всех проживающих в сонанимателей, тогда как ЖК РФ требует принятия решения (в спорном случае — судебного). Поскольку нормы ст. 686 ГК РФ помещены в главу 35 ГК РФ о договоре найма жилого помещения, а социальный найм регулируется ЖК РФ, приоритет следует отдавать ч. 2 ст. 82 ЖК РФ; ст. 686 ГК РФ применяется по аналогии и при пробелах.

Родственная норма для иных видов найма. Для жилищного фонда социального использования действует прямое правило: переход права собственности, изменение наймодателя не влекут расторжения или изменения договора найма (ст. 91.11 ЖК РФ); аналогичное правило для социального найма — ст. 64 ЖК РФ.

4.3. Особые ситуации

- **Наниматель проживал один.** Договор социального найма прекращается, помещение возвращается в муниципальный фонд и распределяется в порядке ст. 57 ЖК РФ. Наследовать нечего.
- **Часть членов семьи выехала.** Право пользования сохраняют только те, кто продолжает проживать (ст. 83 ЖК РФ); выехавшие утрачивают право и не восстанавливают его в порядке наследования.
- **Приватизация состоялась, но кто-то от неё отказался.** Такой гражданин не является наследником доли, но сохраняет бессрочное право пользования помещением: положения ч. 4 ст. 31 ЖК РФ на него не распространяются (ст. 19 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»).

Практический вывод по версии. Право пользования не наследуется. Члены семьи умершего нанимателя приобретают статус нанимателя не как наследники, а как самостоятельные носители жилищного права. Наследники, не проживавшие с нанимателем и не являвшиеся членами его семьи, не получают ничего и подлежат выселению при отказе освободить помещение (ст. 35 ЖК РФ).

5. Версия третья: наследуется право на приватизацию

5.1. Основания и условия

Право на приватизацию установлено ст. 2 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: граждане, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность бесплатно. Право предоставляется однократно (ст. 11 названного Закона).

Правовая позиция о переходе права на приватизацию в состав наследства сформулирована 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, выразивший при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, не завершил её оформление в установленном порядке в связи со смертью, это само по себе не может служить основанием к отказу наследнику во включении помещения в наследственную массу, поскольку наследодатель по не зависящим от него причинам был лишён возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано. Общие правила о составе наследства — ст. 1112 ГК РФ; о призвании к наследованию — ст. 1142–1148, 1118–1120 ГК РФ; о принятии наследства — ст. 1152–1154 ГК РФ; о наследственной трансмиссии — ст. 1156 ГК РФ.

Условия, при одновременном наличии которых право на приватизацию включается в наследственную массу:

1. наследодатель при жизни совершил юридически значимое волеизъявление — как правило, подал письменное заявление о передаче жилого помещения в собственность в уполномоченный орган;
2. воля не была отозвана;
3. оформление не завершено по не зависящим от наследодателя причинам (смерть);
4. приватизация была бы возможна: помещение не относится к фонду, не подлежащему приватизации (ст. 4 Закона о приватизации — аварийное состояние, общежития, дома закрытых военных городков, служебные помещения и иные указанные в норме категории);

5. наследодатель ранее не использовал своё право на приватизацию (ст. 11 Закона о приватизации) и имелось согласие всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи (ст. 2 Закона о приватизации).

5.2. Конкурирующая позиция: одного намерения недостаточно

Существует и последовательно применяется противоположный подход: если наниматель лишь намеревался приватизировать помещение, обсуждал это, но с заявлением не обращался, право на приватизацию в состав наследства не входит. Обоснование: ст. 1112 ГК РФ требует наличия имущественного права у наследодателя **на день открытия наследства**; нереализованное намерение таким правом не является. Различие в применяемых обстоятельствах простое — при наличии письменного обращения (или иных доказательств начала процедуры: собранных документов, заявления в многофункциональный центр, ордера, выписки из лицевого счёта с отметкой о приёме заявления) применяется позиция о наследовании права; при отсутствии таковых — отказ.

5.3. Как реализуется право наследниками

Наследники обращаются к наймодателю (орган местного самоуправления, соответствующий департамент городского имущества) либо в суд с требованием о включении в состав наследства права на приватизацию и (или) о признании права собственности в порядке наследования. Государственная регистрация права осуществляется в порядке ч. 1 ст. 14 Федерального закона № 218-ФЗ на основании свидетельства о праве на наследство (ст. 1162 ГК РФ). Если наследник умер, не успев принять наследство, действуют правила ст. 1156 ГК РФ. Если срок принятия наследства пропущен — ст. 1155 ГК РФ (восстановление срока) применительно к шестимесячному сроку ст. 1154 ГК РФ; по требованиям, вытекающим из наследственных правоотношений, применяется и общий трёхлетний срок исковой давности (ст. 196, 200 ГК РФ).

5.4. Ограничения по субъектам

При приватизации жилых помещений, в которых проживают исключительно несовершеннолетние, а также при участии недееспособных требуется соблюдение правил ст. 37 ГК РФ и Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» (согласие органа опеки и попечительства). Несовершеннолетние, ставшие членами семьи нанимателя, сохраняют право на приватизацию при разделе и последующем изменении договора (ст. 2 Закона о приватизации).

Практический вывод по версии. Право на приватизацию — единственное имущественное право, которое реально может стать объектом наследования.

Его судьба целиком зависит от доказанности прижизненного волеизъявления наследодателя.

6. Кто персонально приобретает права: перечень категорий

Категория 1. Члены семьи умершего нанимателя, проживавшие с ним. Супруг, дети, родители (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ), а также другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы, если они вселены нанимателем в качестве членов семьи и ведут с ним общее хозяйство (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ). Основание приобретения — не наследство, а ч. 2 ст. 69 и ч. 2 ст. 82 ЖК РФ. Порядок: письменное согласие всех дееспособных членов семьи и наймодателя, затем изменение договора; при отказе — судебный порядок (п. 27 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14).

Категория 2. Наследники по закону и по завещанию. Очереди — ст. 1142–1145 ГК РФ; наследование по праву представления — ст. 1146 ГК РФ; нетрудоспособные иждивенцы наследодателя — ст. 1148 ГК РФ; свобода завещания и круг наследников по завещанию — ст. 1119, 1120 ГК РФ. Эти лица могут претендовать **только на право на приватизацию** в случаях, разобранных в разделе 5, но не на помещение и не на право пользования им.

Категория 3. Наследники, не проживавшие с нанимателем. Не приобретают ни помещения, ни права пользования, ни права вселения. При занятии помещения без оснований подлежат выселению (ст. 35 ЖК РФ).

Категория 4. Переживший супруг. Неприватизированное помещение не является общим имуществом супругов: общим является имущество, нажитое супругами во время брака (ст. 34 СК РФ), а право пользования по договору социального найма к таковому не относится — договор заключается с конкретным гражданином (ст. 60 ЖК РФ). Супружеская доля в таком помещении не выделяется. Однако переживший супруг, проживавший с нанимателем, сохраняет право пользования как член семьи (ч. 2 ст. 69 ЖК РФ).

Категория 5. Наймодатель (муниципальное образование, публично-правовое образование). Если наниматель проживал один либо никто из членов семьи не сохранил право пользования, договор прекращается, помещение возвращается в состав свободного фонда и предоставляется другим гражданам в порядке ст. 57 ЖК РФ.

Категория 6. Отдельно — «право на жильё» как таковое. Право состоять на учёте нуждающихся в жилых помещениях и право на получение жилья по договору социального найма не наследуются: учёт ведётся по месту

жительства и носит личный характер (ст. 52 ЖК РФ), а в состав наследства входят только имущественные права (ст. 1112 ГК РФ).

7. Процедурные сценарии

Сценарий А. Наниматель проживал один, заявления о приватизации не подавал. Наследства нет; помещение переходит к наймодателю.

Сценарий Б. Наниматель проживал с членами семьи, заявления не подавал. Член семьи обращается к наймодателю с заявлением об изменении договора социального найма (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ), при отказе — в суд; после изменения договора приватизирует помещение (ст. 2 Закона о приватизации). Наследники, не являвшиеся членами семьи, прав не приобретают.

Сценарий В. Заявление о приватизации подано, наследодатель умер до оформления. Наследники обращаются за включением права на приватизацию в состав наследства; при отказе — иск в суд (ст. 1112 ГК РФ; п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8; ст. 2, 11 Закона о приватизации). Сроки — ст. 1154, 1155, 196, 200 ГК РФ.

Сценарий Г. Договор передачи подписан при жизни, регистрация не состоялась. Наследники требуют включения помещения в состав наследства и признания права собственности (п. 2 ст. 8.1, ст. 131, 1112 ГК РФ; ч. 1 ст. 14 Федерального закона № 218-ФЗ).

8. Практические выводы

- 1. Само неприватизированное помещение по общему правилу не наследуется** — ст. 1112, 1113 ГК РФ; ст. 19, 60, 63 ЖК РФ.
- 2. Право пользования помещением не наследуется.** Оно сохраняется за членами семьи нанимателя в силу закона — ч. 2 ст. 69, ч. 2 ст. 82 ЖК РФ; п. 2 ст. 686 ГК РФ (субсидиарно).
- 3. Наследуется только право на приватизацию** — и лишь при доказанном прижизненном волеизъявлении наследодателя: ст. 2, 11 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1; п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8; ст. 1112 ГК РФ. При отсутствии обращения одного намерения недостаточно.
- 4. Круг наследников, способных претендовать на право приватизации,** определяется ст. 1142–1148 и 1118–1120 ГК РФ; для остальных лиц неприватизированное помещение наследственную массу не увеличивает.

5. Если с нанимателем никто не проживал — наследовать нечего:

договор прекращается, помещение распределяется в порядке ст. 57 ЖК РФ.

6. Практический алгоритм проверки в каждом конкретном случае:

установить, кто проживал и был ли вселён как член семьи (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ); установить, подавалось ли заявление о приватизации и не было ли оно отозвано (ст. 2 Закона о приватизации); установить, не относится ли помещение к категориям, не подлежащим приватизации (ст. 4 Закона о приватизации); при положительных ответах — переход к процедурам раздела 7.

9. Список использованных нормативных источников

1. Жилищный кодекс Российской Федерации: ст. 19, 35, 49, 52, 57, 60, 63, 64, 67, 69, 82, 83, 84, 91.11.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая: ст. 8.1, 131, 196, 200.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть вторая: ст. 686.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть третья: ст. 1112, 1113, 1114, 1119, 1120, 1140, 1142-1148, 1152-1156, 1162.
5. Семейный кодекс Российской Федерации: ст. 34.
6. Закон Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: ст. 2, 4, 11.
7. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»: ст. 19.
8. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ч. 1 ст. 14.
9. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве».
10. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»: п. 27.
11. 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"»: п. 8.
12. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»: п. 8 (общее определение состава наследства).

Примечание: разъяснения Пленума Верховного Суда РФ применяются в редакции, действующей на момент рассмотрения спора; при подготовке позиции по конкретному делу необходимо сверять актуальные редакции

нормативных актов и учитывать складывающуюся практику Верховного Суда РФ по соответствующей категории дел.

