

# Наследование неприватизированного жилого помещения: полный правовой разбор

## I. Краткая постановка вопроса

Вопрос ставится о том, кто и на каком основании может «вступить в наследство» в отношении жилого помещения, которое не приватизировано, то есть не находилось в собственности умершего. Формулировка допускает несколько принципиально разных правовых ситуаций, и каждая из них имеет собственную юридическую квалификацию: (а) помещение занималось по договору социального найма и приватизация вообще не начиналась; (б) приватизация была начата наследодателем при жизни, но не завершена; (в) помещение фактически приватизировано лишь частично либо в приватизации участвовали не все пользователи; (г) речь идёт о кооперативной квартире с невыплаченным (или выплаченным) паем; (д) помещение занималось по договору коммерческого найма или аренды; (е) помещение относится к специализированному жилищному фонду. Ниже разбираются все существенные версии — с указанием того, что именно (вещь, имущественное право либо вообще ничего) попадает в наследственную массу, кто приобретает право пользования в силу закона, а не в порядке наследования, и какие конкурирующие подходы встречаются в судебной практике.

## II. Исходная рамка: что вообще может войти в наследственную массу

### 1. Легальное определение наследственной массы

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. 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), а также личные неимущественные права и нематериальные блага.

Время открытия наследства — момент смерти гражданина (ст. 1113 ГК РФ), место открытия — последнее место жительства наследодателя (ст. 1115 ГК РФ).

Разъяснения о составе наследства даны в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»: в состав наследства входит принадлежавшее наследодателю на день открытия наследства имущество, в частности вещи, имущественные права (в том числе вытекающие из заключённых наследодателем договоров) и имущественные обязанности.

## 2. Правовой режим неприватизированного жилья

Жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, находится в государственной или муниципальной собственности (ст. 49, 60 ЖК РФ; ст. 214, 215 ГК РФ). Наниматель является пользователем, а не собственником. Договор социального найма заключается без установления срока действия и носит, по общему правилу, бессрочный характер (ст. 60 ЖК РФ).

Отсюда ключевой вывод: **само жилое помещение как вещь в состав наследства умершего нанимателя не входит, поскольку ему не принадлежало.** Одновременно право пользования по договору социального найма относится к категории имущественных прав, но и оно по общему правилу не наследуется — в силу прямого регулирования, установленного Жилищным кодексом РФ, и с учётом его тесной связи с личностью нанимателя (ст. 1112 ГК РФ). Судьба договора в случае смерти нанимателя решена в ЖК РФ особым образом (раздел III настоящего разбора).

## III. Версия 1 (основная). Приватизация не начиналась: в наследство помещение не входит

### 1.1. Право пользования переходит не по наследству, а в силу закона

После смерти нанимателя право пользования жилым помещением по договору социального найма сохраняется у лиц, которые были членами его семьи, — и сохраняется **не потому, что они наследники, а потому, что они уже обладали самостоятельным правом пользования.**

---

Нормативное обоснование:

- **ст. 69 ЖК РФ** — членами семьи нанимателя признаются проживающие совместно с ним супруг, дети и родители; другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы — если они вселены нанимателем в качестве членов семьи и ведут с ним общее хозяйство; в исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя в судебном порядке. Часть 2 ст. 69 ЖК РФ устанавливает, что члены семьи нанимателя имеют равные с нанимателем права и обязанности; часть 3 — солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма; часть 4 — сохранение тех же прав за гражданином, переставшим быть членом семьи нанимателя, но продолжающим проживать в жилом помещении;
- **ст. 61 ЖК РФ** — пользование жилым помещением по договору социального найма осуществляется в соответствии с ЖК РФ и договором; наниматель в многоквартирном доме приобретает право пользования общим имуществом дома;
- **ч. 2 ст. 82 ЖК РФ** — дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключённому договору вместо первоначального нанимателя; такое же право принадлежит **в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя**;
- **ст. 71 ЖК РФ** — временное отсутствие нанимателя или членов его семьи не влечёт изменения их прав и обязанностей по договору;
- **ч. 2 ст. 686 ГК РФ** (применяется субсидиарно, поскольку договор социального найма регулируется жилищным законодательством — ст. 672 ГК РФ) — при смерти нанимателя договор найма жилого помещения продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между ними; если согласие не достигнуто, все постоянно проживающие граждане становятся сонанимателями.

Иными словами, в этой версии **никто «в наследство» на помещение не вступает**, а право пользования переходит (точнее — продолжается) у членов семьи нанимателя в силу прямого указания закона. Применительно к арендным отношениям смежное правило закреплено в п. 1 ст. 617 ГК РФ: изменение сторон договора (в том числе переход права собственности на сданное в аренду имущество) не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

## 1.2. Разграничение: кто получает право пользования, а кто — только имущество

Необходимо чётко разделять две группы лиц:

| Группа                                                                      | Право пользования помещением                                                                                               | Что получает из наследства                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Члены семьи умершего нанимателя, проживавшие совместно с ним (ст. 69 ЖК РФ) | Сохраниют в силу закона; один из них вправе требовать признания себя нанимателем (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ)                       | Предметы домашней обстановки и обихода — по правилам ст. 1169 ГК РФ; иное личное имущество — в общем порядке |
| Наследники, не являвшиеся членами семьи нанимателя (проживавшие отдельно)   | Права пользования не приобретают. Вселение возможно только по правилам ст. 70 ЖК РФ (с согласия нанимателя и членов семьи) | Только личное имущество наследодателя; на жилое помещение — ничего                                           |

Регистрация по месту жительства сама по себе не порождает и не прекращает жилищных прав (она носит уведомительный характер — Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1), равно как и отсутствие регистрации не лишает члена семьи права пользования. Соответствующие подходы последовательно развиты в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».

## 1.3. Особый случай: одиноко проживавший наниматель

Если наниматель проживал один и членов семьи в помещении не осталось, договор социального найма **прекращается**. Прямое основание — ч. 5 ст. 83 ЖК РФ: договор социального найма прекращается, в частности, в связи со смертью одиноко проживавшего нанимателя. Жилое помещение возвращается наймодателю и распределяется по правилам ст. 49, 57 ЖК РФ (в порядке очередности нуждающихся в жилых помещениях).

Практическое следствие: наследники одиноко проживавшего нанимателя **не могут претендовать на само помещение**, даже если они являются единственными наследниками по закону или по завещанию. Наследоваться будут только вещи и иное имущество, находившиеся в помещении, а также

иные имущественные права (в том числе право требования по незавершённой приватизации — см. раздел IV).

#### 1.4. Практический вывод по версии 1

- **Кто получает помещение:** члены семьи умершего нанимателя, проживавшие совместно с ним (ст. 69 ЖК РФ), — в статусе нанимателя/содананимателей по ч. 2 ст. 82 ЖК РФ и ч. 2 ст. 686 ГК РФ.
- **Кто вступить не может даже как наследник:** наследники, не входившие в состав семьи нанимателя; наследники одиноко проживавшего нанимателя — в отношении самого жилого помещения; любые лица — если наниматель проживал один (ч. 5 ст. 83 ЖК РФ).
- **Что можно получить через наследство:** только иное имущество наследодателя (включая предметы домашней обстановки — ст. 1169 ГК РФ) и, при наличии оснований, право требования по незавершённой приватизации (раздел IV).

### IV. Версия 2 (ключевое исключение). Незавершённая приватизация: помещение включается в наследственную массу

#### 2.1. Правовое основание

Формально жилое помещение не принадлежало наследодателю (приватизация не завершена), и по буквальному смыслу ст. 1112 ГК РФ включать его в наследство нельзя. Однако судебная практика выработала устойчивое исключение.

Оно закреплено 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, это обстоятельство само по себе не может служить основанием к отказу в удовлетворении требования наследника, **если наследодатель, выразив при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, не отозвал своё заявление, поскольку по независящим от него причинам был лишён возможности соблюсти все правила оформления документов, в которых ему не могло быть отказано.**

Базовые нормы материального права здесь: ст. 1, 2, 7 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (приватизация — бесплатная передача в собственность; право собственности возникает с момента государственной регистрации), а также ст. 218 ГК РФ (основания приобретения права собственности).

## 2.2. Условия применения этой позиции (проверочный чек-лист)

Суды удовлетворяют требования наследников при одновременном наличии следующих обстоятельств:

1. **Выражение воли при жизни.** Наследодатель подал заявление о приватизации и приложил необходимые документы (или как минимум совершил действия, однозначно свидетельствующие о намерении приватизировать помещение).
2. **Отсутствие отзыва заявления.** Воля не была отозвана до смерти.
3. **Отсутствие оснований для отказа.** Жилое помещение не относилось к категории, приватизация которого не допускалась (ст. 4 Закона № 1541-1: служебные помещения, помещения в закрытых военных городках, в аварийном состоянии, в специализированном жилищном фонде и т. п.).  
Заметим, что запрет приватизации жилых помещений в отдельных общежитиях был предметом конституционного контроля — см. Постановление Конституционного Суда РФ от 03.11.1998 № 25-П.
4. **Независящие причины незавершения.** Смерть, тяжёлая болезнь, иные обстоятельства, объективно препятствовавшие оформлению.
5. **Однократность и неповторность.** Наследодатель ранее не использовал право на бесплатную приватизацию (ст. 11 Закона № 1541-1).
6. **Соблюдение процедурных условий приватизации,** действовавших на соответствующий момент, в том числе порядка получения согласия всех совместно проживающих лиц (ст. 2 Закона № 1541-1 — передача в общую собственность либо в собственность одного из них с согласия всех, включая несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет — с согласия их законных представителей и органа опеки и попечительства).

Отдельно следует учитывать срок действия бесплатной приватизации: ст. 2 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» неоднократно изменялась, последнее продление — Федеральным законом от 29.02.2016 № 33-ФЗ (до 1 марта 2017 года). Для отдельных категорий граждан законодатель предусматривает изъятия, поэтому **применительно к конкретной ситуации необходимо сверяться с актуальной редакцией ст. 2 Вводного закона и с региональным законодательством.** Если на дату обращения наследников

возможность приватизации в общем порядке утрачена, а наследодатель при жизни заявление не подавал, оснований для включения помещения в наследственную массу не возникает (см. п. 4.3 ниже).

### 2.3. Кто именно наследует и в каком порядке

Если условия п. 8 Постановления Пленума ВС РФ № 8 выполнены, в наследственную массу включается жилое помещение (см. также п. 2.4 о конкурирующей квалификации). Далее действует обычный наследственный механизм:

- **Наследование по завещанию** — ст. 1118–1120 ГК РФ (свобода завещания; закрытое завещание, завещание в чрезвычайных обстоятельствах и т. д.). Обязательная доля в наследстве — ст. 1149 ГК РФ.
- **Наследование по закону** — ст. 1142–1145 ГК РФ: наследники первой очереди (супруг, дети, родители), второй (братья и сёстры, дедушки и бабушки), третьей и последующих очередей, вплоть до восьмой; нетрудоспособные иждивенцы наследодателя — ст. 1148 ГК РФ.
- **Принятие наследства** — ст. 1152–1153 ГК РФ (подача заявления нотариусу либо совершение действий, свидетельствующих о фактическом принятии). Срок — шесть месяцев со дня открытия наследства (ст. 1154 ГК РФ). Возможны наследственная трансмиссия (ст. 1156 ГК РФ) и приращение наследственных долей (ст. 1161 ГК РФ).
- **Ответственность по долгам наследодателя** — наследники отвечают в пределах стоимости перешедшего к ним наследственного имущества (ст. 1175 ГК РФ). Задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, начисленная умершему члену семьи, распределяется с учётом солидарной ответственности членов семьи нанимателя (ч. 2, 3 ст. 69 ЖК РФ).
- **Государственная пошлина** за выдачу свидетельства о праве на наследство — ст. 333.24 НК РФ.
- **Регистрация права** — Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; свидетельство о праве на наследство выступает основанием для государственной регистрации.

### 2.4. Конкурирующие правовые позиции о квалификации объекта

Практика знает две формулировки при включении такого имущества в наследство, и выбор между ними влияет на предмет иска:

**Позиция А (более распространённая): в наследственную массу включается само жилое помещение**, а за наследниками признаётся право собственности на него (или на соответствующую долю). Обоснование: право на приватизацию уже было реализовано наследодателем в форме

волеизъявления, а незавершение процедуры произошло по не зависящим от него причинам. Такой подход защищает права наследников максимально полно и позволяет регистрировать право собственности напрямую.

**Позиция Б: в наследственную массу включается не квартира, а имущественное право требования** — право требовать от наймодателя заключения договора передачи жилого помещения в собственность. Обоснование: при жизни наследодателя права собственности не приобрёл (ст. 7 Закона № 1541-1 — право собственности возникает с момента государственной регистрации, ст. 8.1, 131, 219 ГК РФ), следовательно, наследники получают именно обязательственное право, которое затем реализуется путём заключения договора передачи и государственной регистрации. Эта конструкция чаще встречается там, где поданное заявление ещё не было рассмотрено наймодателем либо где требовалось решение органа местного самоуправления.

**Когда применяется каждая:** Позиция А — если документы были поданы полностью, отказ был невозможен, а незавершение обусловлено исключительно смертью (болезнью) наследодателя. Позиция Б — если процедура остановилась на стадии, требовавшей дополнительного решения или действий публичного органа, либо если возник спор о самом факте подачи заявления и наличии воли.

## 2.5. Практический вывод по версии 2

- Наследство открывается на жилое помещение (при позиции А) либо на право требования его передачи в собственность (при позиции Б) — при условии, что наследодатель при жизни выразил волю на приватизацию, не отозвал её и не мог завершить оформление по не зависящим от него причинам.
- Вступить в такое наследство может **любой наследник по закону или по завещанию** — то есть круг лиц здесь не ограничен членами семьи нанимателя, в отличие от версии 1. Это принципиальное различие.
- Требование оформляется иском о включении имущества в состав наследства и признании права собственности (ст. 12, 218, 1112 ГК РФ), поскольку нотариус самостоятельно, без судебного акта, квартиру в наследство не включит.
- Если в приватизации участвовал не только наследодатель (например, подано совместное заявление), в наследство входит лишь его доля; остальные участники сохраняют свои права.

- Если заявление не подавалось — правового основания нет; попытки «приватизировать за умершего» после истечения срока бесплатной приватизации, как правило, оканчиваются отказом.

## V. Версия 3. Помещение приватизировано частично либо приватизация оформлена на другого члена семьи

Ситуации, которые ошибочно воспринимаются как «неприватизированное помещение», но таковыми не являются:

1. **Квартира приватизирована в долевую собственность, но доля наследодателя не была зарегистрирована.** Если договор передачи подписан и зарегистрирован, но доля наследодателя в ЕГРН не оформлена, — наследуется именно эта доля, вопрос лишь в регистрационных действиях (ст. 8.1, 131, 219, 1112 ГК РФ; ФЗ № 218-ФЗ).
2. **Наследодатель отказался от участия в приватизации в пользу других членов семьи.** В этом случае он при жизни утратил право на приватизацию и приобрести право собственности на квартиру не может; в наследственную массу она не входит. Однако за ним пожизненно сохраняется **право пользования** этим помещением (это правило закреплено в ст. 19 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ для лиц, отказавшихся от приватизации, но продолжающих проживать; оно распространяется и на случаи, когда лицо, отказавшееся от приватизации, умерло — вопрос о судьбе его права для членов семьи решается в судебной практике с учётом ст. 69 ЖК РФ).
3. **Приватизация проведена в отношении квартиры, но не в отношении доли несовершеннолетнего.** Здесь наследуется доля взрослого; право несовершеннолетнего защищается отдельно (ст. 2 Закона № 1541-1; ст. 37 ГК РФ, ст. 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ).

**Практический вывод:** прежде чем обсуждать наследование, необходимо установить фактический объём приватизации по данным ЕГРН. Если помещение приватизировано хотя бы в части — наследуется зарегистрированная доля, а не «право пользования».

## VI. Версия 4. Кооперативное жильё: наследуется пай, а не квартира

Если «неприватизированное» помещение — это квартира в жилищно-строительном кооперативе, то наследование идёт не по правилам о

социальном найме, а по специальным правилам о потребительской кооперации:

- **ст. 1177 ГК РФ** — к наследованию прав, связанных с участием в потребительском кооперативе, применяются общие положения о наследовании. Наследник, принявший наследство, вправе быть принятым в члены кооператива.
- **ст. 124-129 ЖК РФ** — правовое положение ЖСК и ЖК; член кооператива, полностью внёсший пай, приобретает право собственности на жилое помещение (ст. 129 ЖК РФ).
- Если пай выплачен полностью, но право собственности не зарегистрировано, — применяется логика, аналогичная приватизационному спору: в наследственную массу включается обязательственное право (требование о признании права собственности), а при отсутствии возражений — и само помещение.
- Если пай не выплачен, в состав наследства входит **пай как имущественное право** (денежная сумма / доля в паенакоплениях) и связанные с ним права члена кооператива (ст. 1177 ГК РФ).

**Практический вывод:** наследники члена ЖСК вступают в наследство на паенакопления и (при полной выплате пая) на квартиру либо на право её оформления в собственность. Круг наследников определяется общими правилами ст. 1142-1145 ГК РФ и не ограничен совместно проживавшими лицами.

## VII. Версия 5. Коммерческий наём и аренда жилого помещения

Если жилое помещение не приватизировано, но наследодатель занимал его по договору коммерческого найма или аренды (глава 34, 35 ГК РФ):

- **п. 2 ст. 617 ГК РФ** — в случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное. Здесь право аренды напрямую **входит в состав наследства**;
- **п. 1 ст. 617 ГК РФ** — переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды (это правило защищает наследодателя как арендатора и его правопреемников);
- **ч. 2 ст. 686 ГК РФ** — при смерти нанимателя по договору найма 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; при отсутствии согласия все постоянно проживающие становятся сонанимателями.

Коллизия между ст. 617 и ст. 686 ГК РФ решается по правилу о специальной норме: для жилого помещения специальным является ст. 686 ГК РФ (глава 35 «Наём жилого помещения»), тогда как п. 2 ст. 617 ГК РФ применяется к аренде иного недвижимого имущества.

**Практический вывод:** по договору коммерческого найма право пользования сохраняют проживающие с нанимателем граждане (ст. 686 ГК РФ), а при аренде — наследники (п. 2 ст. 617 ГК РФ). Это принципиально иной режим, чем социальный наём: именно здесь «вступление в наследство» на право пользования возможно напрямую, без судебного признания права собственности.

## VIII. Версия 6. Специализированный жилищный фонд

Служебные жилые помещения, помещения в общежитиях, маневренном фонде предоставляются по договорам найма специализированного жилого помещения (ст. 99, 100 ЖК РФ). Такие помещения:

- **не приватизируются** (ст. 4 Закона № 1541-1), за изъятиями, установленными законодательством и практикой конституционного контроля;
- **не наследуются** — ни как вещь, ни как право пользования; право пользования прекращается вместе со служебными (трудовыми) отношениями и/или смертью нанимателя;
- **выселение** производится без предоставления другого жилого помещения по правилам ст. 103 ЖК РФ, с изъятиями, установленными ч. 2 ст. 103 ЖК РФ (например, для пенсионеров по старости, инвалидов I и II групп, членов семьи умершего работника, которым помещение было предоставлено в связи с трудовыми отношениями, и др.).

**Практический вывод:** вступление в наследство на такое помещение невозможно; возможные действия — оспаривание выселения со ссылкой на ч. 2 ст. 103 ЖК РФ либо требование о предоставлении другого помещения в порядке, установленном законом для соответствующей категории граждан.

---

## **IX. Смежные вопросы, которые определённо возникнут**

### **9.1. Нарушение порядка пользования: основания для выселения семьи**

Если семья после смерти нанимателя использует помещение не по назначению, систематически нарушает права соседей или бесхозяйственно обращается с помещением, допуская его разрушение, наймодатель обязан предупредить о необходимости устранить нарушения; если нарушения влекут разрушение помещения — вправе назначить разумный срок. При неустранении нарушений виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения (ч. 1 ст. 91 ЖК РФ). Отдельное основание — ч. 2 ст. 91 ЖК РФ (выселение граждан, лишённых родительских прав, если их совместное проживание с детьми признано судом невозможным).

### **9.2. Задолженность по жилищно-коммунальным услугам**

Обязанность по оплате лежит на нанимателе и членах его семьи солидарно (ч. 2, 3 ст. 69 ЖК РФ; ст. 67, 153, 155 ЖК РФ). После смерти нанимателя долг, начисленный на него как на одиноко проживавшее лицо, — предмет отдельного спора; наследники отвечают по долгам наследодателя только в пределах стоимости перешедшего к ним наследственного имущества (ст. 1175 ГК РФ).

### **9.3. Предметы домашней обстановки и обихода**

Наследник, проживавший совместно с наследодателем на день открытия наследства, имеет преимущественное право на получение в счёт своей наследственной доли входящих в состав наследства предметов обычной домашней обстановки и обихода (ст. 1169 ГК РФ). Это единственный «жилищный» элемент, который безусловно наследуется в ситуации, когда помещение не приватизировано.

### **9.4. Доказывание статуса «члена семьи»**

Ключевой вопрос практики — доказать, что лицо являлось членом семьи нанимателя (вселение в установленном порядке, ведение общего хозяйства, совместное проживание). Основания: ст. 69 ЖК РФ (для социального найма), ст. 31 ЖК РФ (для собственника), разъяснения Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14. Отсутствие регистрации не опровергает право пользования; наличие регистрации его не создаёт.

## Х. Сводная матрица: что и кто получает в каждой версии

| № | Ситуация                                                                            | Что входит в наследственную массу                  | Кто приобретает помещение / право пользования                              | Ключевые нормы                                                                                           |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Социальный найм, приватизация не начата, есть проживающие члены семьи               | Только личное имущество, предметы обихода          | Члены семьи нанимателя — в силу закона; один из них становится нанимателем | ст. 69, 71, 82 ЖК РФ; ч. 2 ст. 686 ГК РФ                                                                 |
| 2 | Социальный найм, приватизация не начата, наниматель жил один                        | Только личное имущество                            | Никто; договор прекращается, помещение возвращается наймодателю            | ч. 5 ст. 83 ЖК РФ                                                                                        |
| 3 | Наследники, не являвшиеся членами семьи нанимателя                                  | Личное имущество                                   | Права на помещение не приобретают                                          | ст. 69, 70 ЖК РФ                                                                                         |
| 4 | Приватизация начата, но не завершена (воля выражена, не отозвана, отказ невозможен) | Жилое помещение либо право требования его передачи | Все наследники по закону/завещанию — в общем порядке                       | п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8; ст. 1112, 218 ГК РФ; ст. 1, 2, 7, 11 Закона № 1541-1 |
| 5 | Приватизация завершена, зарегистрирована доля                                       | Доля в праве собственности                         | Наследники в общем порядке                                                 | ст. 1112, 218, 131, 219 ГК РФ                                                                            |
| 6 | Наследодатель отказался от приватизации в пользу других                             | Ничего                                             | Право пользования — по правилам ст. 19 ФЗ № 189-ФЗ и ст. 69 ЖК РФ          | ст. 19 ФЗ от 29.12.2004 № 189-ФЗ                                                                         |

| №  | Ситуация                         | Что входит в наследственную массу                                     | Кто приобретает помещение / право пользования                       | Ключевые нормы                                |
|----|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 7  | Кооперативная квартира           | Паенакопления; при полной выплате пая — помещение/право на оформление | Наследники; вступление в члены кооператива                          | ст. 1177 ГК РФ; ст. 124-129 ЖК РФ             |
| 8  | Коммерческий наём жилья          | Право пользования                                                     | Постоянно проживавшие граждане                                      | ч. 2 ст. 686 ГК РФ                            |
| 9  | Аренда недвижимости              | Права и обязанности арендатора                                        | Наследники                                                          | п. 1, 2 ст. 617 ГК РФ                         |
| 10 | Специализированный жилищный фонд | Ничего                                                                | Никто; выселение без предоставления другого помещения (с изъятиями) | ст. 99, 100, 103 ЖК РФ; ст. 4 Закона № 1541-1 |

### Итоговый ответ на поставленный вопрос в предельно сжатой формуле

- **На само неприватизированное помещение вступить в наследство нельзя** — оно не принадлежало наследодателю (ст. 1112 ГК РФ).
- **Право пользования по социальному найму тоже не наследуется** — оно сохраняется у членов семьи нанимателя в силу закона (ст. 69, 82 ЖК РФ; ч. 2 ст. 686 ГК РФ), а при одиноком проживании нанимателя договор прекращается (ч. 5 ст. 83 ЖК РФ).
- **Единственный путь «вступить в наследство» на такое помещение — доказать, что наследодатель при жизни выразил волю на приватизацию, не отозвал её и не смог завершить оформление по не зависящим от него причинам** (п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8). Тогда помещение (либо право требования его передачи) включается в наследственную массу, и наследниками могут быть любые лица по закону или по завещанию.

- **Аналогичные по существу механизмы действуют для кооперативного жилья** (пай — ст. 1177 ГК РФ), **коммерческого найма и аренды** (ст. 686, 617 ГК РФ). Для специализированного жилищного фонда таких механизмов нет (ст. 99, 103 ЖК РФ; ст. 4 Закона № 1541-1).

## **XI. Список использованных нормативных источников и судебных актов**

### **Кодексы и федеральные законы**

1. Гражданский кодекс РФ. Часть вторая: ст. 214, 215, 617 (п. 1, 2), 672, 686 (ч. 2).
2. Гражданский кодекс РФ. Часть третья: ст. 1111, 1112, 1113, 1115, 1118–1120, 1142–1145, 1148, 1149, 1152–1156, 1161, 1169, 1175, 1177.
3. Гражданский кодекс РФ. Часть первая: ст. 8.1, 12, 131, 218, 219.
4. Жилищный кодекс РФ: ст. 49, 57, 60, 61, 67, 69, 70, 71, 82 (ч. 2), 83 (ч. 5), 91, 99, 100, 103, 124–129, 153, 155.
5. Семейный кодекс РФ: ст. 34, 36 (применительно к режиму имущества, полученного в порядке приватизации).
6. Налоговый кодекс РФ. Часть вторая: ст. 333.24.
7. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: ст. 1, 2, 4, 7, 8, 11.
8. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»: ст. 2 (в ред. Федерального закона от 29.02.2016 № 33-ФЗ), ст. 19.
9. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
10. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»: ст. 21.
11. Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» (уведомительный характер регистрации).

### **Судебные акты**

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“» — п. 8 (о включении в наследственную массу жилого помещения при незавершённой приватизации).

2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» (о составе наследства, о наследовании имущественных прав и обязанностей).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (о правах членов семьи нанимателя, о применении ст. 69, 82 ЖК РФ, о выселении).
4. Постановление Конституционного Суда РФ от 03.11.1998 № 25-П (о конституционности ограничений приватизации жилых помещений в общежитиях, установленных ст. 4 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»).

#### **Примечание о датах и редакциях**

Нормативные акты применяются в редакции, действовавшей на момент открытия наследства (для материальных норм о составе наследства и о приватизации — на дату смерти наследодателя и на дату подачи заявления о приватизации соответственно). Процессуальные и регистрационные нормы применяются в актуальной редакции. Пункт 8 Постановления Пленума ВС РФ № 8 сохраняет значение как разъяснение, положенное в основу устойчивой судебной практики по делам о включении жилых помещений в наследственную массу, и применяется с учётом последующих изменений законодательства о приватизации и о государственной регистрации прав.