
Наследование неприватизированного помещения: полный правовой разбор

1. Краткая постановка вопроса

Вопрос сформулирован как «кто может вступить в наследство помещения, если оно не имеет приватизации». Такая формулировка охватывает несколько принципиально разных фактических ситуаций, и ответ на них не совпадает. Ключевой критерий — наличие либо отсутствие у наследодателя к моменту смерти **субъективного права собственности** на помещение. Наследство — это универсальное правопреемство, при котором к наследникам переходят имущество и имущественные права, принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства (ст. 1110, 1112 ГК РФ), а открытие наследства происходит в момент смерти (ст. 1113, 1114 ГК РФ). Поэтому само по себе «отсутствие приватизации» ещё не отвечает на вопрос: важно, на какой стадии приватизационный процесс находился и в каком режиме помещение находилось у наследодателя. Ниже разобраны: (А) ситуация, когда воля на приватизацию вообще не выражалась; (Б) ситуация, когда заявление (документы) поданы, но договор передачи не оформлен; (В) ситуация, когда договор передачи заключён, но право не зарегистрировано; (Г) кто в принципе вправе претендовать на помещение помимо наследственного механизма — по нормам Жилищного кодекса; (Д) особые режимы (кооператив, служебное жильё, аренда/безвозмездное пользование нежилого помещения).

2. Версия А. Приватизация не начиналась: помещение как объект наследства отсутствует

2.1. Правовая квалификация

Если помещение находится в государственном или муниципальном жилищном фонде и предоставлено по договору социального найма, наследодатель является **нанимателем** (или членом семьи нанимателя), но **не собственником**. Право собственности у него не возникло, в наследственную массу оно не включается.

Обоснование: - ст. 1112 ГК РФ: в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи и иное имущество, а также

имущественные права и обязанности. Права и обязанности, неразрывно связанные с личностью наследодателя, в состав наследства не входят; - 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 занимаемых ими жилых помещений; право на приватизацию принадлежит гражданам, занимающим помещение на условиях социального найма, и реализуется путём заключения договора передачи (ст. 7 Закона о приватизации); - до заключения такого договора собственником остаётся соответствующее публичное образование, а у гражданина есть лишь право пользования по договору социального найма.

Право пользования по договору социального найма по наследству не переходит. Это устойчивая позиция практики, опирающаяся на ст. 1112 ГК РФ и на конструкцию договора социального найма (ст. 60 ЖК РФ: договор заключается без установления срока; ст. 69, 82 ЖК РФ: круг лиц, которые могут выступать нанимателем, прямо определён законом и связан с совместным проживанием и семейными отношениями). Наследники, не проживавшие в помещении, никаких прав на него в этой ситуации не приобретают — ни в порядке наследования, ни в порядке жилищного законодательства.

2.2. Кто и что получает в этом случае

1. **Совместно проживавшие члены семьи умершего нанимателя** (супруг, дети, родители — ч. 1 ст. 69 ЖК РФ; иные родственники и нетрудоспособные иждивенцы, если вселены нанимателем как члены семьи и ведут общее хозяйство) продолжают пользоваться помещением на прежних условиях: договор социального найма сохраняется (ст. 60, 69 ЖК РФ), состав лиц лишь меняется.
2. **Кто становится нанимателем.** 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 вместо первоначального нанимателя; такое же право принадлежит **любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя**. Именно эта категория лиц — а не наследники как таковые — «вступает» в права нанимателя.
3. **Бывший член семьи нанимателя**, продолжающий проживать в помещении, сохраняет такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи, и самостоятельно отвечает по своим обязательствам из договора социального найма (ч. 4 ст. 69 ЖК РФ).

4. **Временно отсутствующие члены семьи** права не утрачивают (ст. 71 ЖК РФ) — это важно, если на момент смерти кто-то находился в больнице, в армии, в командировке и т.п.
5. **Эти же лица могут затем приватизировать помещение в свою собственность** — и это будет уже не наследство, а самостоятельная приватизационная сделка. Показательна практика по делам о приватизации: суд признаёт за проживающим лицом право собственности в порядке приватизации, если соблюдены условия ст. 1, 2 Закона о приватизации и получено согласие всех имеющих право на приватизацию лиц (см., например, Решение Зюзинского районного суда города Москвы от 30.06.2014 по делу № 2-51/2013; 2-3100/2012).
6. **Если никто из проживавших не остался** и никто не вправе требовать признания себя нанимателем по ч. 2 ст. 82 ЖК РФ, договор социального найма фактически прекращается, а помещение возвращается в распоряжение наймодателя и распределяется по правилам ст. 57 ЖК РФ. Наследники умершего нанимателя в этом случае не получают ничего.

2.3. Практический вывод по версии А

Наследства как такового нет: в наследственную массу помещение не включается, свидетельство о праве на наследство на него не выдаётся. Круг «вступающих» определяется не нормами части третьей ГК РФ, а ст. 69 и 82 ЖК РФ: это совместно проживавшие члены семьи (в том числе временно отсутствующие) и бывшие члены семьи, сохранившие право пользования. Наследники, жившие отдельно, претендовать не могут.

3. Версия Б. Заявление о приватизации подано, но договор передачи не оформлен до смерти

3.1. Господствующая позиция: помещение включается в наследственную массу

Разъяснение, на котором построена вся практика по этому вопросу, — 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 либо до государственной регистрации права собственности, то сам по себе этот факт **не может служить основанием к отказу наследнику во включении помещения в наследственную массу**,

при условии что наследодатель выразил при жизни волю на приватизацию, не отозвал своё заявление и по не зависящим от него причинам был лишен возможности соблюсти все формальности, а в приватизации ему не могло быть отказано.

Логика разъяснения: воля на приватизацию — это действие, которое при жизни наследодателя уже начало реализовываться; препятствием стала смерть, то есть обстоятельство, не зависящее от гражданина. В такой ситуации право собственности признаётся за наследодателем «по факту» и переходит к наследникам в общем порядке.

Косвенно тот же подход закреплён в п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»: если правоустанавливающие документы надлежаще не оформлены, требования наследников о включении имущества в состав наследства рассматриваются судом в порядке искового производства.

3.2. Конкурирующая позиция: формальный подход

Часть судов отказывает во включении помещения в наследственную массу, если: - заявление о приватизации не подавалось либо было отозвано самим наследодателем (воля не подтверждена); - документы были поданы, но не в полном объёме, и вопрос о передаче помещения по существу не рассматривался; - помещение относится к категориям, не подлежащим приватизации (ст. 4 Закона РФ № 1541-1: служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, в домах закрытых военных городков, жилищном фонде стационарных учреждений социального обслуживания и др.), — тогда в приватизации «не могло быть отказано» сформулировать нельзя и разъяснение п. 8 Пленума № 8 не работает; - наследодатель снялся с регистрационного учёта или выехал, утратив право пользования.

Основания формального подхода: ст. 1112 ГК РФ (наследству принадлежит только то, что принадлежало наследодателю на день смерти) и ст. 131, 8.1 ГК РФ (право собственности возникает с момента государственной регистрации, если иное не установлено законом).

3.3. Что практически проверяет суд

- факт подачи заявления и полного комплекта документов (заявление, ордер или договор социального найма, справка о регистрации, техническая документация, согласия всех имеющих право на приватизацию лиц);
- отсутствие отзыва заявления;

- отсутствие законных препятствий для приватизации (ст. 4 Закона № 1541-1; ранее реализованное право по ст. 11 того же Закона — приватизация допускается однократно);
- неизвещение наследодателя о решении и неустранение недостатков по не зависящим от него причинам.

3.4. Практический вывод по версии Б

При подтверждённой воле и отсутствии отзыва — помещение включается в состав наследства, и круг лиц определяется общими нормами части третьей ГК РФ (см. раздел 8). При отсутствии доказательств воли либо при наличии обстоятельств, при которых в приватизации могло быть отказано, — помещение в наследство не входит, и применяются правила раздела 2 настоящего разбора (ЖК РФ, а не ГК РФ).

4. Версия В. Договор передачи заключён, но право собственности не зарегистрировано

Здесь позиция ещё более определённая. Пункт 8 Постановления Пленума № 8 прямо охватывает и случай смерти **до государственной регистрации** права собственности: если договор передачи состоялся и не оспорен, помещение включается в наследственную массу, а наследники вправе требовать регистрации права.

Дополнительное обоснование: согласно п. 4 ст. 1152 ГК РФ и п. 34 Постановления Пленума ВС РФ № 9 принятое наследство признаётся принадлежащим наследнику со дня открытия наследства, независимо от времени его фактического принятия и от момента государственной регистрации права. Соответственно, отсутствие регистрации — вопрос оформления, а не вопрос принадлежности имущества.

Практический вывод по версии В: помещение наследуется; круг наследников — общий. Дополнительно наследникам следует учитывать, что договор передачи — сделка безвозмездная, и это порождает отдельный спор о судьбе такого жилья в режиме супружеского имущества (см. ниже п. 8.4).

5. Версия Г. Кто именно имеет право на помещение вне наследственного механизма

Этот раздел отвечает на «жилищную» часть вопроса — независимо от того, будет ли помещение включено в наследство.

Категория	Основание	Объём прав
Супруг, дети, родители, проживающие совместно	ч. 1 ст. 69 ЖК РФ	равные с нанимателем права и обязанности (ч. 2 ст. 69 ЖК РФ)
Иные родственники, нетрудоспособные иждивенцы	ч. 1 ст. 69 ЖК РФ	только если вселены как члены семьи и ведут общее хозяйство
Иные лица	ч. 1 ст. 69 ЖК РФ	только в исключительных случаях и по решению суда
Лица, вселённые по ст. 70 ЖК РФ	ст. 70 ЖК РФ	требуют письменного согласия членов семьи (и наймодателя — для «других граждан»), влекут изменение договора
Бывшие члены семьи, продолжающие проживать	ч. 4 ст. 69 ЖК РФ	сохраняют права нанимателя, но отвечают самостоятельно
Временно отсутствующие	ст. 71 ЖК РФ	права сохраняются
Лица, отказавшиеся от приватизации в пользу других	ст. 19 ФЗ от 29.12.2004 № 189-ФЗ	сохраняют право пользования на условиях социального найма (бессрочно); сами в наследники помещения не превращаются
Поднаниматели	ст. 76 ЖК РФ	права пользования не приобретают, договор поднайма прекращается
Временные жильцы	ст. 80 ЖК РФ	прав не приобретают

Отдельно: несовершеннолетние дети, вселённые к родителям, не требуют согласия остальных членов семьи и наймодателя (абз. 2 ч. 1 ст. 70 ЖК РФ), и их жилищные права защищены дополнительно — при приватизации они подлежат включению в число участников либо их права учитываются при определении круга лиц, сохраняющих право пользования.

Выбор нового нанимателя после смерти нанимателя — по ч. 2 ст. 82 ЖК РФ: любой дееспособный член семьи умершего нанимателя, с согласия остальных проживающих. Если согласие не достигнуто, вопрос решается в суде.

6. Версия Д. Особые режимы «неприватизированного» помещения

6.1. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы

Здесь ключевая не приватизация, а **пай**. Согласно п. 4 ст. 218 ГК РФ член жилищного, жилищно-строительного кооператива, полностью внесший паевой взнос, приобретает право собственности на предоставленное помещение. В состав наследства члена потребительского кооператива входит его пай (ст. 1177 ГК РФ). Соответственно, при полной выплате пая помещение включается в состав наследства как принадлежащее наследодателю; при неполной выплате — наследуется пай, а жилищные права переходят по специальным правилам жилищного законодательства о членстве в кооперативе.

6.2. Служебные жилые помещения и общежития

Не подлежат приватизации в силу ст. 4 Закона РФ № 1541-1. В наследственную массу не входят. При этом проживающие члены семьи умершего нанимателя служебного жилья сохраняют право пользования и не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения в случаях, прямо указанных в ст. 13 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ и ст. 103 ЖК РФ. Режим специализированного жилищного фонда регулируется ст. 92–94, 99, 103, 104 ЖК РФ.

6.3. Нежилое помещение (если вопрос касается именно нежилого объекта)

- аренда: права и обязанности по договору аренды недвижимого имущества при смерти гражданина-арендатора переходят к его наследникам, если законом или договором не предусмотрено иное (п. 2 ст. 617 ГК РФ);
- безвозмездное пользование: договор ссуды **прекращается** со смертью гражданина-ссудополучателя, если иное не предусмотрено договором (ст. 701 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком не наследуется (ст. 269 ГК РФ), право пожизненного наследуемого владения и право аренды участка — наследуются.

Практический вывод: формулировка «помещение не приватизировано» применима к жилому фонду социального использования; для нежилых объектов её нужно заменять на «не находится в собственности наследодателя», и тогда всё зависит оттого, на каком праве объект принадлежал умершему.

7. Разграничение версий Б и В на практике: критерии для наследника

1. **Вывод по версии Б** (заявление подано, договора нет): наследственная масса есть, но бремя доказывания воли лежит на наследнике; риск отказа высок, если нет письменного заявления с отметкой о приёме, отсутствует полный комплект документов либо есть признаки отзыва.
2. **Вывод по версии В** (договор подписан, регистрации нет): наследственная масса есть; риск отказа минимален, поскольку сделка состоялась. Основная задача — регистрация права на основании свидетельства о праве на наследство и решения суда (если он потребовался).
3. **Вывод по версии А** (заявления не было): наследственной массы нет; наследникам следует сосредоточиться не на ГК РФ, а на ст. 69, 82 ЖК РФ или на последующей приватизации помещения проживающими лицами.

8. Круг наследников и процедура (применимо к версиям Б и В)

8.1. Кто наследует

- **Первая очередь:** дети, супруг, родители (ст. 1142 ГК РФ); внуки и их потомки — по праву представления (ст. 1146 ГК РФ).
- **Вторая очередь:** полнородные и неполнородные братья и сёстры, бабушка и бабушка; племянники и племянницы — по праву представления (ст. 1143, 1146 ГК РФ).
- Далее — третья, четвёртая, пятая, шестая, седьмая (пасынки, падчерицы, отчим, мачеха), восьмая очередь — нетрудоспособные иждивенцы (ст. 1144–1148 ГК РФ), причём иждивенцы, проживавшие совместно с наследодателем не менее года и находившиеся на его содержании, наследуют вместе с той очередью, которая призывается (ст. 1148 ГК РФ).
- **По завещанию** — ст. 1118–1120 ГК РФ (в том числе совместное завещание супругов — п. 4 ст. 1118 ГК РФ и наследственный договор — ст. 1140.1 ГК РФ). Существенно: завещатель вправе распорядиться имуществом, которое

может быть приобретено в будущем (п. 1 ст. 1120 ГК РФ), однако само по себе такое распоряжение не создаёт наследственной массы, если к моменту смерти имущество так и не поступило в собственность наследодателя.

- **Обязательная доля** — нетрудоспособные дети, нетрудоспособный супруг, нетрудоспособные родители и иждивенцы не менее года (ст. 1149 ГК РФ).

8.2. Сроки и способы принятия

- шесть месяцев со дня открытия наследства (ст. 1154 ГК РФ); при наследственной трансмиссии — особый счёт (ст. 1156 ГК РФ);
- принятие подачей заявления нотариусу либо фактическими действиями (п. 2 ст. 1153 ГК РФ);
- восстановление пропущенного срока (ст. 1155 ГК РФ), согласие наследников (ст. 1158 ГК РФ — об отказе), направленный отказ (п. 3 ст. 1158 ГК РФ).

8.3. Процессуальный порядок

- требование о включении имущества в состав наследства — самостоятельный иск (п. 8 Постановления Пленума ВС РФ № 9 от 29.05.2012); ответчиком выступает соответствующий публичный орган (администрация, департамент городского имущества, иной титульный владелец);
- установление фактов, имеющих юридическое значение, — ст. 264 ГПК РФ (например, факта принятия наследства), оформляется в порядке особого производства;
- при отсутствии нотариально оформленных документов суд оценивает совокупность доказательств воли наследодателя.
- Вопрос о применении исковой давности решается не единообразно: часть судов применяет общий трёхлетний срок (ст. 196, 200 ГК РФ), часть указывает, что требование о признании права собственности в порядке наследования носит вещный характер (сопоставимо со ст. 208 ГК РФ). Этот риск следует оценивать отдельно в каждом деле.

8.4. Специальный сюжет: приватизация и режим совместной собственности супругов

Если жильё было приватизировано в браке и оформлено на одного супруга, возникает спор, является ли оно общим имуществом. Господствующий подход: приватизация — безвозмездная передача, поэтому в силу ст. 36 СК РФ объект относится к личной собственности приватизировавшего, а не к совместно

нажитому имуществу (ст. 34 СК РФ). Противоположная позиция: если супруг-несобственник участвовал в приватизации или давал согласие, его право пользования сохраняется (ст. 19 ФЗ № 189-ФЗ), а в отдельных делах суды признают за ним долю исходя из обстоятельств. Для наследования это принципиально: если жильё личное — делится между всеми наследниками первой очереди; если общее — сначала выделяется супружеская доля, и только потом открывается наследство.

9. Практические выводы по каждой версии

1. **Приватизация не начиналась.** Наследники права на помещение не приобретают. Право на помещение реализуется через ст. 69, 82 ЖК РФ (признание себя нанимателем) и последующую приватизацию проживающими лицами.
2. **Заявление подано, договор не оформлен.** Помещение включается в наследственную массу при доказанности воли наследодателя и отсутствии отзыва заявления (п. 8 Постановления Пленума ВС РФ № 8). Круг наследников — общий, по части третьей ГК РФ. При отсутствии доказательств воли — возврат к пункту 1.
3. **Договор передачи заключён, регистрация не пройдена.** Помещение наследуется; отсутствие регистрации препятствием не является (ст. 1152, п. 34 Постановления Пленума ВС РФ № 9).
4. **Кооператив.** Наследуется пай, а при полной выплате — само помещение (п. 4 ст. 218, ст. 1177 ГК РФ).
5. **Служебное жильё, общежитие.** В наследство не входит; действуют специальные гарантии по ст. 13 ФЗ № 189-ФЗ, ст. 103 ЖК РФ.
6. **Нежилое помещение.** Судьба зависит от титула: аренда — наследуется (п. 2 ст. 617 ГК РФ), ссуда — прекращается (ст. 701 ГК РФ).

10. Список использованных нормативных источников и судебной практики

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 8.1, 131, 218 (п. 4), 269, 617 (п. 2), 701.
2. Гражданский кодекс РФ, часть третья: ст. 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1118–1120, 1140.1, 1141–1149, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1168, 1177.

-
3. Жилищный кодекс РФ: ст. 49, 57, 60, 61, 67, 69, 70, 71, 76, 80, 82, 83, 84, 92–94, 99, 103, 104.
 4. Семейный кодекс РФ: ст. 34, 36.
 5. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: ст. 1, 2, 4, 7, 8, 11.
 6. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»: ст. 13, 19.
 7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в части регистрации права на основании свидетельства о праве на наследство и решения суда).
 8. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 131, 132, 264.

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"», п. 8.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании», пп. 8, 11, 34.
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (разъяснения по применению ст. 69, 70, 82 ЖК РФ).

Судебные акты (по материалам правового контекста)

1. Апелляционное определение Московского городского суда от 02.10.2015 по делу № 33-31543/15 (включение квартиры в наследственную массу и признание права собственности в порядке наследования).
2. Решение Фрунзенского районного суда города Владимира от 21.01.2022 по делу № 2-12/2022 (2-1157/2021) (определение долей в наследственном имуществе, включение доли умершего в наследственную массу).
3. Решение Зюзинского районного суда города Москвы от 30.06.2014 по делу № 2-51/2013; 2-3100/2012 (признание права собственности в порядке приватизации при наличии всех необходимых согласий).