

Наследование помещения, «не имеющего приватизации»: кто и на каких основаниях приобретает права

1. Краткая постановка вопроса

Вопрос сформулирован как «кто может вступить в наследство помещения, если оно не имеет приватизации». Ответ на него принципиально зависит от того, что именно понимается под «помещением, не имеющим приватизации»: (а) жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда, занимаемое по договору социального найма, приватизация которого вообще не начиналась; (б) жилое помещение, в отношении которого приватизация была начата при жизни наследодателя (подано заявление, собран пакет документов, в ряде случаев подписан договор передачи), но право собственности не зарегистрировано ко дню смерти; (в) государственное или муниципальное помещение (жилое или нежилое), предоставленное по договору аренды либо безвозмездного пользования, — приватизация к которому как правовой механизм вообще неприменима. Ниже каждая версия разобрана отдельно, поскольку правовые последствия у них разные: в первом случае наследство на само помещение не открывается вовсе и права переходят к членам семьи нанимателя по нормам жилищного, а не наследственного права; во втором — при определённых условиях помещение включается в наследственную массу и наследуется на общих основаниях; в третьем — к наследникам переходят не права на помещение, а права и обязанности арендатора (ссудополучателя) по обязательственному договору.

2. Терминологическая развилка: что означает «помещение без приватизации»

2.1. Приватизация как правовой механизм применима только к жилым помещениям

Согласно ст. 1 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» приватизация жилых помещений — это бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и

муниципальном жилищном фонде. Соответственно, «неприватизированное помещение» юридически корректно описывает только жилое помещение, занимаемое на условиях социального найма (ст. 2 названного Закона).

Для нежилых помещений аналогичного механизма не существует: отчуждение государственного и муниципального имущества, не относящегося к жилищному фонду, регулируется Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и ст. 217 ГК РФ, а пользование таким имуществом оформляется договорами аренды или безвозмездного пользования (в том числе в порядке, предусмотренном ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»). Поэтому выражение «вступить в наследство помещения без приватизации» применительно к нежилому объекту означает не наследование объекта, а переход к наследникам прав и обязанностей по договору пользования.

2.2. Титул нанимателя по договору социального найма

Жилое помещение по договору социального найма предоставляется в пользование (ст. 60, 61 ЖК РФ), при этом право собственности остаётся у публичного образования. Наниматель и члены его семьи приобретают права владения и пользования (ст. 65, 67, 69 ЖК РФ), но не распоряжения. Именно отсутствие права распоряжения и предопределяет невозможность наследования самого помещения: наследоваться может только то, что принадлежало наследодателю и способно к переходу в порядке универсального правопреемства.

3. Раздел I. Версия 1: жилое помещение по договору социального найма, приватизация не начиналась. Сам объект в состав наследства не входит

3.1. Нормативное обоснование

Согласно ст. 1112 ГК РФ в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности; не входят в состав наследства права и обязанности, неразрывно связанные с личностью наследодателя, а также права и обязанности, переход которых в порядке наследования не допускается ГК РФ или другими законами.

Жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда наследодателю не принадлежало — оно является собственностью публичного

образования (ст. 212, 214, 215 ГК РФ), а наследодатель обладал лишь правом пользования, производным от договора социального найма (ст. 60, 61, 65, 67 ЖК РФ). Это право в силу прямого указания закона не переходит к наследникам в порядке наследования: ст. 82 ЖК РФ предусматривает для членов семьи умершего нанимателя особый механизм — признание нанимателем по ранее заключённому договору, — а не наследование. Следовательно, универсальное правопреемство на занимаемое по договору социального найма жилое помещение не открывается.

Дополнительно: право на приватизацию как таковое является личным неотчуждаемым правом, реализуемым однократно и только самим управомоченным гражданином (ст. 2 и 11 Закона РФ № 1541-1). Такой подход соответствует общему правилу ст. 1112 ГК РФ об исключении из наследства прав, неразрывно связанных с личностью наследодателя.

3.2. Кто приобретает права на помещение после смерти нанимателя (и по какому основанию)

Наследники по закону или по завещанию (ст. 1111, 1118, 1142-1145, 1148, 1149 ГК РФ) в этом сценарии не приобретают ничего: ни права собственности, ни права пользования. Права на помещение получают исключительно лица, указанные в жилищном законодательстве:

а) Члены семьи нанимателя, проживавшие совместно с ним (ст. 69 ЖК РФ). К ним относятся супруг, дети и родители нанимателя; другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы — при условии вселения нанимателем в качестве членов семьи и ведения с ним общего хозяйства; в исключительных случаях иные лица — по решению суда (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ). Члены семьи имеют равные с нанимателем права и обязанности, дееспособные несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора (ч. 2 ст. 69 ЖК РФ), и должны быть указаны в договоре социального найма (ч. 3 ст. 69 ЖК РФ). Отсутствие записи в договоре само по себе не лишает прав, но влечёт необходимость доказывания факта вселения и ведения общего хозяйства.

б) Временно отсутствующие члены семьи и сам наниматель — ст. 71 ЖК РФ: временное отсутствие (в том числе в связи с выездом на учёбу, лечение, службу, отбывание наказания) не влечёт изменения прав и обязанностей по договору социального найма. Практическое следствие: лицо, отсутствовавшее в помещении на день смерти нанимателя и после неё, сохраняет право пользования и право претендовать на признание его нанимателем (ст. 82 ЖК РФ), если только не доказан его выезд в другое место жительства (ст. 83 ЖК РФ).

в) Бывшие члены семьи нанимателя, продолжающие проживать в помещении, — ч. 4 ст. 69 ЖК РФ: за ними сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи, при самостоятельной ответственности по обязательствам из договора.

г) Лицо, признаваемое нанимателем после смерти нанимателя, — 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 по применению этой нормы даны в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (п. 27). Отказ наймодателя может быть оспорен в суде.

д) Ситуация, когда права не переходят ни к кому. Если наниматель проживал одиноко, договор социального найма прекращается — ч. 5 ст. 83 ЖК РФ прямо предусматривает прекращение договора со смертью одиноко проживавшего нанимателя. Жилое помещение возвращается наймодателю и распределяется в установленном порядке; наследники (в том числе по закону первой очереди) никаких прав на помещение не приобретают. Аналогично: если единственный совместно проживавший гражданин выехал в другое место жительства, договор считается расторгнутым со дня выезда (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ), и его последующая смерть не порождает перехода прав.

е) Лица, права не приобретающие: поднаниматели (ст. 76 ЖК РФ), временные жильцы (ст. 80 ЖК РФ), граждане, вселённые с нарушением установленного порядка (ст. 70 ЖК РФ), а также лица, не состоявшие с нанимателем в семейных отношениях и не вселённые в качестве членов его семьи.

3.3. Ошибочное применение ст. 1184 ГК РФ и ст. 217 ГК РФ

Иногда встречается аргумент, что раз имущество предоставлено публичным образованием «на льготных условиях», оно наследуется в силу ст. 1184 ГК РФ. Норма не применима: ст. 1184 ГК РФ говорит о средствах транспорта и другом имуществе, предоставленном наследодателю государством или муниципальным образованием **в связи с его инвалидностью или другими подобными обстоятельствами**, — то есть о вещах, переданных в собственность (либо в составе имущества) льготнику, а не о жилом помещении, предоставленном в пользование по договору социального найма. Аналогично ст. 217 ГК РФ регулирует порядок передачи государственного и

муниципального имущества в собственность граждан и юридических лиц **в порядке приватизации**, но не превращает договор социального найма в наследственное право.

3.4. Практический вывод по версии 1

- В состав наследства неприватизированное жилое помещение **не входит**; свидетельство о праве на наследство на него нотариус выдать не может (ст. 1112 ГК РФ, ст. 60, 61, 82, 83 ЖК РФ).
- Право пользования сохраняется у членов семьи нанимателя, проживавших с ним (включая временно отсутствующих и бывших членов семьи, продолжающих проживать), и реализуется через признание одного из них нанимателем по ч. 2 ст. 82 ЖК РФ.
- При смерти одиноко проживавшего нанимателя права не переходят ни к кому (ч. 5 ст. 83 ЖК РФ).
- Наследники, не являвшиеся членами семьи и не проживавшие в помещении, на помещение претендовать не могут ни по какому основанию.

4. Раздел II. Версия 2: приватизация начата при жизни наследодателя, но не завершена. Конкурирующие позиции

4.1. Позиция первая (господствующая): помещение включается в наследственную массу

Основание — разъяснение, содержащееся в п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации „О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации“». Суть позиции: 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, то само по себе это обстоятельство не может служить основанием к отказу наследникам во включении жилого помещения в наследственную массу, при условии что 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 на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано.

Правовое обоснование этой позиции: - приватизация — бесплатная передача жилья в собственность на добровольной основе (ст. 1, 2 Закона РФ № 1541-1); - оформление передачи производится договором передачи (ст. 7 Закона РФ № 1541-1), решение о приватизации принимается в двухмесячный срок (ст. 8 названного Закона); - право собственности на недвижимость возникает с момента государственной регистрации (ст. 8.1, 131, 218, 219 ГК РФ; Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»); - при этом в силу ст. 1112 ГК РФ в состав наследства входят имущественные права, а воля наследодателя, выраженная в установленном порядке и не отозванная, признаётся юридически значимым обстоятельством.

Следует подчеркнуть квалификационную тонкость: суды в таких делах фактически включают в наследство не «право на приватизацию» как личное неотчуждаемое право, а признают за наследодателем имущественное право на получение помещения в собственность (либо признают состоявшееся волеизъявление достаточным титулом), после чего наследники доводят оформление до конца и регистрируют право собственности.

Кто в этом случае вступает в наследство. Если помещение включено в наследственную массу, оно наследуется на общих основаниях: наследниками первой очереди по закону (супруг, дети, родители — ст. 1142 ГК РФ), второй и последующих очередей (ст. 1143-1145 ГК РФ), нетрудоспособными иждивенцами наследодателя (ст. 1148 ГК РФ), наследниками по праву представления (ст. 1146 ГК РФ), по завещанию (ст. 1118, 1119, 1124 ГК РФ) и с учётом права на обязательную долю (ст. 1149 ГК РФ). Проживание в помещении и наличие права на приватизацию значения для круга наследников не имеют, однако учитываются при разделе: см. правила о преимущественном праве при разделе наследства — ст. 1168 ГК РФ (неделимые вещи, включая жилое помещение) и ст. 1169 ГК РФ (предметы обычной домашней обстановки и обихода) — и о супружеской доле (ст. 1150 ГК РФ, ст. 34 СК РФ), если приватизация состоялась в период брака и помещение поступило в общую собственность супругов.

4.2. Позиция вторая (ограничительная): право на приватизацию не наследуется

Противоположная позиция опирается на буквальное содержание ст. 1112 ГК РФ и ст. 2, 11 Закона РФ № 1541-1: право на приватизацию принадлежит конкретному гражданину, реализуется однократно, неотчуждаемо и неразрывно связано с его личностью, а потому в состав наследства входить не может; если право собственности не возникло при жизни наследодателя, то в

наследственную массу ничего не поступает и наследники лишены права требовать передачи им государственного или муниципального жилья.

Эта позиция применяется в следующих обстоятельствах: - приватизация фактически **не начиналась**: нет ни заявления, ни решения органа, ни договора передачи; - воля наследодателя **не подтверждена документально** и не может быть установлена судом (например, имеется лишь устное намерение, заявление не регистрировалось, документы не сдавались); - в приватизации наследодателю **могло быть отказано** (например, он ранее реализовал право на однократную бесплатную приватизацию — ст. 11 Закона РФ № 1541-1; либо помещение относится к категориям, приватизация которых не допускается, — ст. 4 Закона РФ № 1541-1: служебные жилые помещения, помещения в общежитиях, в домах закрытых военных городков, жилые помещения фонда для детей-сирот и т. п.); - заявление о приватизации было **отозвано** наследодателем при жизни; - помещение находилось в **аварийном состоянии / признано непригодным для проживания** (ст. 4 Закона РФ № 1541-1), что исключало передачу его в собственность в порядке приватизации.

В этих случаях применяется обычная логика версии 1 «раздела I»: помещение в наследство не включается, права на него определяются жилищным законодательством (ст. 69, 82, 83 ЖК РФ).

4.3. Промежуточный случай: приватизация завершена юридически, но право собственности зарегистрировано наследниками

Если при жизни наследодателя был подписан договор передачи жилого помещения в собственность, но государственная регистрация права произошла уже после его смерти (например, документы находились на регистрации), юридически право собственности возникает с момента регистрации (ст. 8.1, 131, 219 ГК РФ), то есть формально после открытия наследства (ст. 1113 ГК РФ). Практика в таких спорах неоднородна. Преобладающий подход — включение помещения в наследственную массу, поскольку наследодатель выполнил все зависящие от него действия, а незавершённость оформления вызвана причинами, не зависящими от него (та же логика, что в п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8). Противоположный подход опирается на формальный момент возникновения права и на отказ в удовлетворении требований, если регистрация не состоялась в установленном порядке и воля наследодателя надлежаще не подтверждена.

4.4. Процессуальный алгоритм для версии 2

1. **Документальное подтверждение воли наследодателя:** заявление о приватизации с отметкой о приёме, расписка в получении документов, заявление в многофункциональный центр, ответ органа местного самоуправления, ордер, договор социального найма, выписка из домовой книги.
2. **Исковое производство:** требование о включении жилого помещения в состав наследства предъявляется в порядке искового производства (ст. 12 ГК РФ; ст. 131, 132 ГПК РФ) к органу, уполномоченному распоряжаться муниципальным или государственным жилищным фондом. Установление факта принятия наследства и места открытия наследства рассматривается в особом производстве (п. 9 ч. 2 ст. 264 ГПК РФ) — в том числе применительно к иным объектам, если спор о праве отсутствует.
3. **Сроки:** общий срок исковой давности — три года (ст. 196 ГК РФ), течение которого определяется по правилам ст. 200 ГК РФ с момента, когда наследник узнал или должен был узнать о нарушении права. Срок принятия наследства — шесть месяцев со дня открытия наследства (ст. 1154 ГК РФ); при его пропуске — восстановление в судебном порядке либо согласие наследников (ст. 1155 ГК РФ). Принятие наследства осуществляется подачей заявления нотариусу или совершением конклюдентных действий (ст. 1152, 1153 ГК РФ).
4. **Расходы:** нотариальный тариф за выдачу свидетельства о праве на наследство — ст. 333.24 НК РФ (для близких родственников — пониженная ставка с ограничением верхнего предела); при подаче иска — госпошлина по правилам ст. 333.19 НК РФ, цена иска определяется по ст. 91 ГПК РФ исходя из стоимости помещения.
5. **Банкротные риски:** если в отношении наследодателя было возбуждено дело о несостоятельности, вопрос о судьбе наследственного имущества решается с учётом правил о конкурсной массе, включающей имущество, составляющее наследство гражданина (п. 7 ст. 223.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), с изъятиями для единственного пригодного для постоянного проживания жилья.

4.5. Практический вывод по версии 2

- Если приватизация **не начиналась** — помещение в наследство не входит, применяется режим версии 1.
- Если приватизация **начата** (подано заявление с документами, воля не отозвана, отказа быть не могло) — по господствующей позиции помещение включается в наследственную массу, и вступают в наследство **все** наследники по закону и (или) по завещанию на общих основаниях (ст. 1142–

1145, 1148, 1149 ГК РФ), с учётом преимущественных прав при разделе (ст. 1168, 1169 ГК РФ).

- Если помещение относится к категориям, не подлежащим приватизации (ст. 4 Закона РФ № 1541-1), либо наследодатель уже использовал право на приватизацию (ст. 11 того же Закона), — включение в наследственную массу невозможно даже при наличии заявления.
- Требование заявляется в исковом порядке; ключевое доказательство — письменное волеизъявление наследодателя, не отозванное им при жизни.

5. Раздел III. Версия 3: государственное или муниципальное помещение, предоставленное по договору аренды или безвозмездного пользования

5.1. Нежилое помещение

Само нежилое помещение в состав наследства не входит — оно принадлежит публичному образованию (ст. 214, 215 ГК РФ), а «приватизация» в значении Закона РФ № 1541-1 к нему неприменима. Однако к наследникам переходят права и обязанности по договору аренды: согласно 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; арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора.

Аналогичный механизм действует для безвозмездного пользования (п. 2 ст. 701 ГК РФ): права и обязанности гражданина-ссудополучателя переходят к его наследнику, если иное не предусмотрено договором. Само право аренды (безвозмездного пользования) как имущественное право входит в состав наследства (ст. 1112 ГК РФ) и распределяется между наследниками по общим правилам.

Особо следует отметить: преимущественное право на выкуп арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества, предоставленное субъектам малого и среднего предпринимательства Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ, носит личный характер и не наследуется — к наследникам переходит только обязательство аренды.

5.2. Жилое помещение, предоставленное по договору коммерческого найма, аренды или безвозмездного пользования

Если жилое помещение предоставлено не по договору социального найма, а по договору коммерческого найма (гл. 35 ГК РФ, ст. 671 и след.), права нанимателя входят в состав наследства как имущественные права и переходят к наследникам по общим правилам ст. 1112 ГК РФ; при этом применяются правила п. 2 ст. 686 ГК РФ (в случае смерти нанимателя договор продолжает действовать, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживавших с прежним нанимателем, по общему согласию между ними; если согласие не достигнуто — все постоянно проживающие становятся сонанимателями). К социальному найму эти правила применяются с учётом особенностей жилищного законодательства (п. 2 ст. 672 ГК РФ), то есть приоритет имеют ст. 69, 82, 83 ЖК РФ.

5.3. Практический вывод по версии 3

- Наследуется не помещение, а право аренды (безвозмездного пользования) — п. 2 ст. 617, п. 2 ст. 701, ст. 1112 ГК РФ.
- Арендодатель не вправе отказать наследнику, кроме случая, когда договор был обусловлен личными качествами арендатора (п. 2 ст. 617 ГК РФ).
- Преимущественное право выкупа по Федеральному закону № 159-ФЗ не наследуется.

6. Раздел IV. Смежные конструкции, которые часто ошибочно отождествляют с наследованием неприватизированного жилья

- 1. Жилищный или жилищно-строительный кооператив.** Если паевой взнос внесён полностью, член кооператива приобретает право собственности на предоставленное помещение (п. 4 ст. 218 ГК РФ), и такое помещение наследуется на общих основаниях. Если пай внесён не полностью, наследуются права, связанные с участием в потребительском кооперативе (ст. 1177 ГК РФ), — это не «неприватизированное жильё», а иной правовой режим.
- 2. Служебные жилые помещения и общежития.** Они не подлежат приватизации (ст. 4 Закона РФ № 1541-1). Однако если жилой дом, использовавшийся в качестве общежития и принадлежавший государственному или муниципальному предприятию либо учреждению, передан в ведение органа местного самоуправления, к отношениям по

пользованию применяются нормы ЖК РФ о договоре социального найма (ст. 7 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»). В этом случае у проживающих возникает право на приватизацию, а при жизни наследодателя и начале приватизации — работает логика раздела II.

3. **Аварийное жильё.** Приватизация жилых помещений, признанных в установленном порядке непригодными для проживания, не допускается (ст. 4 Закона РФ № 1541-1). Наследуется не помещение, а право на возмещение в связи с изъятием жилого помещения для государственных или муниципальных нужд (ст. 32 ЖК РФ) — как имущественное право, принадлежавшее наследодателю.
4. **Земельный участок под жилым домом.** Наследование жилого дома и прав на землю под ним регулируется отдельно: граждане, к которым перешли в порядке наследования права собственности на здания, строения и (или) сооружения, расположенные на государственных или муниципальных земельных участках, вправе зарегистрировать право собственности на такие участки в порядке, предусмотренном п. 9.1 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (со ссылкой на ст. 49 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ); ранее возникшее право постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения сохраняется (ст. 3 названного Закона). Эта конструкция не превращает само неприватизированное жилое помещение в наследуемое имущество.
5. **Имущество, предоставленное на льготных условиях.** Средства транспорта и иное имущество, предоставленные наследодателю государством или муниципальным образованием на льготных условиях в связи с инвалидностью или другими подобными обстоятельствами, входят в состав наследства и наследуются на общих основаниях (ст. 1184 ГК РФ). К жилому помещению, занимаемому по договору социального найма, эта норма не применяется, поскольку такое помещение в собственность наследодателя не передавалось.

7. Раздел V. О нормативных актах, приведённых в правовом контексте, которые к существу вопроса не относятся

Для полноты картины следует отметить, что ряд положений, включённых в правовой контекст, самостоятельного значения для поставленного вопроса не имеет и может быть отнесён к «шумовым»:

- **Ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»** регулирует порядок заключения договоров аренды и безвозмездного пользования государственным и муниципальным имуществом (в том числе конкурсы и аукционы, случаи передачи части помещения третьим лицам с согласия собственника). Норма значима для оценки законности предоставления помещения наследодателю, но не определяет судьбу помещения после его смерти.
- **Ст. 2 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ** устанавливает принципы приватизации государственного и муниципального имущества (равенство покупателей, возмездная основа, самостоятельность органов местного самоуправления) и к приватизации жилищного фонда, регулируемой Законом РФ № 1541-1, не применяется.
- **Ст. 217 ГК РФ** определяет, что государственное и муниципальное имущество передаётся в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации; норма отсылочная и самостоятельного правила о наследовании не содержит.
- **Ст. 1184 ГК РФ** касается имущества, предоставленного на льготных условиях (подраздел 6.5 настоящего разбора).
- **Ст. 3 Федерального закона от 08.08.2024 № 255-ФЗ** (положения о переоформлении прав на землю, воспроизводящие п. 9.1 ст. 3 Федерального закона № 137-ФЗ) регулирует земельные правоотношения и к наследованию жилых помещений прямого отношения не имеет.
- **П. 7 ст. 223.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ** значим только в банкротном сценарии (см. подраздел 4.4, п. 5).

8. Сводные практические выводы по каждой версии

Ситуация	Входит ли помещение в состав наследства	Кто приобретает права	Ключевые нормы
Социальный наём, приватизация не начиналась	Нет	Члены семьи нанимателя, проживавшие с ним (включая временно отсутствующих и бывших членов семьи, продолжающих проживать); один из них по согласию — наниматель. При смерти одиноко проживавшего нанимателя — никто, договор прекращается	Ст. 1112 ГК РФ; ст. 60, 61, 65, 67, 69, 71, 82, 83 ЖК РФ; п. 27 Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14
Приватизация начата, право собственности не оформлено	Да (по господствующей позиции), при подтверждённой, не отозванной воле наследодателя и отсутствии оснований для отказа	Все наследники по закону и (или) по завещанию, с учётом ст. 1148, 1149, 1150, 1168, 1169 ГК РФ	Ст. 1112, 1113, 1142–1145, 1152–1155 ГК РФ; ст. 1, 2, 7, 8, 11 Закона РФ № 1541-1; п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8
Приватизация невозможна (ст. 4 Закона РФ № 1541-1, либо право уже использовано — ст. 11)	Нет	Никто из наследников; права — по жилищному законодательству	Ст. 4, 11 Закона РФ № 1541-1; ст. 69, 82, 83 ЖК РФ
Аренда или безвозмездное пользование государственного/	Входит право аренды	Наследники арендатора (ссудополучателя)	П. 2 ст. 617, п. 2 ст. 701, ст. 1112 ГК РФ

Ситуация	Входит ли помещение в состав наследства	Кто приобретает права	Ключевые нормы
муниципального помещения	(пользования), не сам объект		
Помещение в ЖСК/ЖК с полностью выплаченным паем	Да	Наследники на общих основаниях	П. 4 ст. 218, ст. 1112 ГК РФ; ст. 1177 ГК РФ — при неполной выплате пая

Общий практический ориентир. На поставленный вопрос «кто может вступить в наследство помещения, если оно не имеет приватизации» точный ответ таков: если приватизация вообще не начиналась, **в наследство на само помещение не вступает никто** — права на него переходят к членам семьи умершего нанимателя по правилам ст. 69, 71, 82 ЖК РФ, а при его одиоком проживании договор прекращается (ч. 5 ст. 83 ЖК РФ). Если же приватизация была начата при жизни наследодателя и он не смог её завершить по не зависящим от него причинам, помещение по господствующей судебной позиции включается в наследственную массу, и вступают в наследство **все наследники по закону и по завещанию** на общих основаниях, установленных разделом V ГК РФ. Применительно к нежилым помещениям речь идёт не о наследовании объекта, а о переходе к наследникам прав и обязанностей арендатора (ссудополучателя) в силу п. 2 ст. 617 и п. 2 ст. 701 ГК РФ.

9. Список использованных нормативных источников

Гражданский кодекс Российской Федерации - Часть первая: ст. 8.1, 12, 131, 196, 200, 212, 214, 215, 217, 218 (п. 4), 219 ГК РФ. - Часть вторая: ст. 606, 617 (п. 2), 671, 672, 686 (п. 2), 701 (п. 2) ГК РФ. - Часть третья: ст. 1111, 1112, 1113, 1118, 1119, 1124, 1142-1146, 1148, 1149, 1150, 1152-1155, 1168, 1169, 1177, 1184 ГК РФ.

Жилищный кодекс Российской Федерации - Ст. 19, 60, 61, 62, 65, 67, 69, 70, 71, 76, 80, 82, 83, 91, 92 ЖК РФ.

Иные федеральные законы - Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: ст. 1, 2, 4, 7, 8, 11. - Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации

государственного и муниципального имущества»: ст. 2. - Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: п. 7 ст. 223.1. - Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»: ст. 7. - Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»: ст. 17.1. - Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ (об особенностях отчуждения недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства). - Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 14, 49. - Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»: п. 9.1 ст. 3. - Земельный кодекс Российской Федерации: ст. 35. - Семейный кодекс Российской Федерации: ст. 34, 36. - Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: ст. 91, 131, 132, 264. - Налоговый кодекс Российской Федерации: ст. 333.19, 333.24.

Акты судебного толкования - 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). - 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, 82, 83 ЖК РФ, в частности п. 27). - Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» (разъяснения по применению ст. 1112, 1152-1155 ГК РФ).

Примечание для редакции: в разделах, где судебная практика неоднородна (подразделы 4.1-4.3, 4.4), приведены обе конкурирующие позиции с указанием обстоятельств, при которых применяется каждая; формулировки о «господствующем» и «ограничительном» подходах отражают устойчивую тенденцию правоприменения, а не единообразную практику всех судов.