

Наследование «неприватизированного» помещения: полный правовой разбор

1. Краткая постановка вопроса

Вопрос «кто может вступить в наследство помещения, если оно не имеет приватизации» объединяет несколько принципиально разных правовых ситуаций, каждая из которых имеет собственный ответ: (а) жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, приватизация которого вообще не начиналась; (б) жилое помещение, приватизация которого начата при жизни наследодателя (подано заявление, но договор передачи не оформлен либо не зарегистрирован); (в) жилое помещение, в отношении которого наследодатель при жизни участвовал в приватизации, но отказался от доли в пользу других лиц; (г) служебное жилье и общежития, где приватизация запрещена или ограничена (ст. 4 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1); (д) помещения, не относящиеся к жилищному фонду социального использования (коммерческий наём, аренда нежилого помещения, кооперативное жильё с невыплаченным паем). Ключевой водораздел проходит не по вопросу «кто наследник», а по вопросу «вошло ли вообще что-либо в наследственную массу»: по общему правилу неприватизированное жильё из государственного или муниципального фонда объектом наследования не является (ст. 1112 ГК РФ), а лицо, желающее «вступить в наследство», в действительности реализует не наследственное, а самостоятельное жилищное право (ст. 69, 82 ЖК РФ).

2. Разграничение прочтений вопроса: что именно считать «помещением без приватизации»

Поскольку формулировка допускает несколько существенных прочтений, ниже они раскрыты все — каждое со своим обоснованием.

№	Правовой режим помещения	Наследуется ли	Основная норма
1	Жилое помещение по договору социального	Нет	ст. 1112 ГК РФ; ст. 49, 60 ЖК РФ

№	Правовой режим помещения	Наследуется ли	Основная норма
	найма, приватизация не начата		
2	То же, но наследодатель при жизни подал заявление о приватизации и не отозвал его	Да (жилое помещение или доля)	п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9; п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8; ст. 8 Закона РФ № 1541-1
3	То же, но наследодатель отказался от участия в приватизации в пользу других членов семьи	По общему правилу нет; в отдельных случаях — спорный вопрос	ст. 2 Закона РФ № 1541-1; ст. 1112 ГК РФ
4	Служебное жилье, общежитие	Приватизация запрещена (с изъятиями) — наследовать нечего	ст. 4 Закона РФ № 1541-1; ст. 7 ФЗ от 29.12.2004 № 189-ФЗ
5	Жилье в ЖСК/ЖК при полностью внесённом пае	Да (через п. 4 ст. 218 ГК РФ)	п. 4 ст. 218 ГК РФ
6	Жилье по договору коммерческого найма	Право пользования не наследуется, договор сохраняется за проживающими	ст. 671, п. 2 ст. 677 ГК РФ
7	Нежилое помещение в аренде	Права и обязанности арендатора переходят к наследнику	п. 2 ст. 617 ГК РФ

Раздел I. Базовое правило: неприватизированное жилье по договору социального найма в состав наследства не входит

1.1. Нормативное обоснование

В силу п. 1 ст. 1110 ГК РФ при наследовании имущество умершего переходит к другим лицам в порядке универсального правопреемства. Состав наследства определён ст. 1112 ГК РФ: в него входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства **вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности**. Из состава наследства исключаются права и обязанности, неразрывно связанные с личностью наследодателя, а также личные неимущественные права и другие нематериальные блага.

Жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда социального использования предоставляется гражданам по договору социального найма (п. 1 ст. 672 ГК РФ, ст. 49 ЖК РФ). Собственником такого помещения остаётся публично-правовое образование; наниматель является лишь пользователем, наделённым строго определённым объёмом правомочий владения и пользования (ст. 60, 61 ЖК РФ). Права собственности у наследодателя не возникает, следовательно, в наследственную массу не поступает ни само помещение, ни вещное право на него.

Договор социального найма носит личный характер, однако его «личность» не приводит к прекращению договора смертью нанимателя: законодатель решает вопрос не через наследование, а через механизм сохранения договора за членами семьи.

1.2. Практический вывод по Разделу I

- Наследственная масса по общему правилу **не включает** неприватизированную квартиру (комнату), и нотариус не вправе выдать свидетельство о праве на наследство в отношении неё.
- «Вступить в наследство» в отношении такого помещения нельзя ни по закону, ни по завещанию: завещать можно лишь то, что принадлежит наследодателю (ст. 1118, 1119 ГК РФ), а право пользования по договору социального найма в состав наследства не входит.
- Имущество, находящееся **внутри** помещения (мебель, бытовая техника, предметы домашней обстановки и обихода), наследуется обычным порядком (ст. 1112 ГК РФ; преимущественное право наследников на предметы обычной домашней обстановки — ст. 1169 ГК РФ).

- Неприватизированное жилье **не может стать выморочным имуществом** (ст. 1151 ГК РФ), поскольку выморочным признаётся имущество, принадлежавшее гражданину; здесь имущество публичному собственнику и так принадлежит.

Раздел II. Кто сохраняет право пользования жильем после смерти нанимателя (самостоятельное право, а не наследование)

Это ядро практического ответа на исходный вопрос: круг лиц, которые «остаются» в помещении, определяется жилищным, а не наследственным законодательством.

2.1. Члены семьи нанимателя, проживавшие совместно с ним

Согласно ч. 1 ст. 69 ЖК РФ к членам семьи нанимателя относятся проживающие совместно с ним супруг, дети и родители, а также другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане, если они вселены нанимателем в качестве членов своей семьи и ведут с ним общее хозяйство. Такие лица пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору социального найма наравне с нанимателем (ч. 2 ст. 69 ЖК РФ; п. 2 ст. 672 ГК РФ).

После смерти нанимателя договор социального найма не расторгается и не прекращается автоматически — он продолжает действовать, а круг управомоченных лиц сохраняется. Никто из проживавших совместно членов семьи не нуждается в «принятии наследства» для того, чтобы остаться в помещении.

Равным образом сохраняют права **временно отсутствующие** члены семьи нанимателя, в том числе в связи с выездом на учёбу, на время службы, лечения и по иным уважительным причинам (ч. 2 ст. 71 ЖК РФ).

2.2. Замена нанимателя: признание себя нанимателем

Практически значимый вопрос — в чьём имени будет существовать договор. Согласно 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 социального найма вместо первоначального нанимателя; такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя. Аналогичная конструкция закреплена в п. 2 ст. 672 ГК РФ (по требованию

нанимателя и членов его семьи договор может быть заключён с одним из членов семьи; в случае смерти нанимателя или его выбытия договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении).

Судебная практика применения ст. 69, 70, 82 ЖК РФ обобщена в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации». Отказ наймодателя в признании нанимателя не препятствует обращению в суд; требование рассматривается в порядке искового производства.

2.3. Бывшие члены семьи нанимателя

Ч. 4 ст. 69 ЖК РФ: если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя, но продолжает проживать в жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Право пользования за ним сохраняется и после смерти нанимателя; оснований для выселения без его согласия по общему правилу нет (выселение возможно лишь по основаниям ст. 83, 84, 85, 90, 91 ЖК РФ).

2.4. Наследники, не являвшиеся членами семьи нанимателя

Лица, которые при жизни наследодателя не были вселены в помещение в порядке ст. 70 ЖК РФ и не стали членами его семьи, права пользования не приобретают ни по наследству, ни «автоматически». Сам по себе родственный статус (например, статус сына или дочери, проживающих отдельно) такого права не создаёт. Вселение возможно только по правилам ст. 70 ЖК РФ: с письменного согласия всех членов семьи, в том числе временно отсутствующих, а для лиц, не являющихся супругом, детьми или родителями нанимателя, — также с согласия наймодателя; наймодатель вправе запретить вселение, если после него общая площадь на одного члена семьи составит менее учётной нормы. Исключение — вселение к родителям несовершеннолетних детей, где согласия остальных членов семьи и наймодателя не требуется (абз. 3 ч. 1 ст. 70 ЖК РФ).

Это относится и к поднайму: поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования (ч. 3 ст. 76 ЖК РФ), и после смерти нанимателя его положение не превращается в право пользования жильем.

2.5. Если в помещении не осталось никого

При выезде нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма считается расторгнутым со дня выезда (ч. 3 ст. 83

ЖК РФ). Если после смерти нанимателя в помещении никто из ранее проживавших не остался и права пользования не сохранились, помещение возвращается в соответствующий жилищный фонд и подлежит распределению по правилам раздела III ЖК РФ (ст. 49, 57 ЖК РФ).

2.6. Практический вывод по Разделу II

- Наследование здесь заменяется **двумя самостоятельными механизмами**: (1) сохранением права пользования за проживавшими членами семьи и (2) признанием одного из них нанимателем по ч. 2 ст. 82 ЖК РФ.
- Основной пакет документов — не свидетельство о праве на наследство, а согласие членов семьи (письменная форма), заявление наймодателю и, при отказе, исковое заявление в суд.
- Наследники, не проживавшие с нанимателем и не вселённые им, могут претендовать на проживание только через процедуру ст. 70 ЖК РФ, а не через наследственное правопреемство.

Раздел III. Включается ли в состав наследства право на приватизацию: две конкурирующие позиции

Здесь практика неоднородна, и итог зависит от того, была ли при жизни наследодателя выражена воля на приватизацию.

3.1. Позиция 1 (преобладающая, ориентир — разъяснения Верховного Суда РФ): включается, если наследодатель при жизни выразил волю и в приватизации не могло быть отказано

Пункт 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“» разъясняет: если гражданин, подав заявление о приватизации занимаемого им жилого помещения, 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 в удовлетворении требования наследника**, поскольку по не зависящим от него причинам гражданин был лишён возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано.

Эта позиция воспринята п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»: указанное

обстоятельство 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.

Правовая логика: право на приватизацию — это не «личное неимущественное благо» в чистом виде, а секундарное правомочие, реализация которого началась при жизни наследодателя (ст. 1, 2 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»). Незавершённая приватизация в этой трактовке рассматривается как имущество, подлежащее включению в наследственную массу; наследники получают не «право на приватизацию», а уже возникшее у наследодателя право, доведённое до юридического оформления правопреемниками.

Условия применения позиции 1 (все должны быть соблюдены): 1. Наследодатель при жизни подал заявление о приватизации (лично либо документально подтверждённое волеизъявление) — ст. 2, 8 Закона РФ № 1541-1. 2. Заявление не отозвано, воля не изменена. 3. В приватизации не могло быть отказано (помещение не входит в перечень, установленный ст. 4 Закона РФ № 1541-1; не исчерпано право, предусмотренное ст. 11 Закона РФ № 1541-1). 4. Соблюдены процедурные требования, включая согласие совместно проживающих совершеннолетних членов семьи (ст. 2 Закона РФ № 1541-1).

3.2. Позиция 2: не включается, если воля при жизни не выражена

Формально-догматический контрдовод опирается на абз. 2 ст. 1112 ГК РФ: в состав наследства не входят права и обязанности, неразрывно связанные с личностью наследодателя. Право на бесплатную приватизацию предоставлено конкретному гражданину как нанимателю (либо члену его семьи) и по своей природе неотчуждаемо и непередаваемо в порядке универсального правопреемства до момента его реализации.

В этой логике: - если заявление не подавалось вовсе — наследники не могут «восполнить» волю наследодателя и обязать орган оформить передачу жилья в их собственность; - если наследодатель получил правомерный отказ либо помещение не подлежит приватизации (ст. 4 Закона РФ № 1541-1), приватизация не может состояться и в порядке наследования; - если наследодатель ранее уже реализовал право на однократную бесплатную приватизацию (ст. 11 Закона РФ № 1541-1), повторная передача невозможна.

Важно: даже в рамках позиции 2 наследники не остаются без защиты — они могут участвовать в приватизации **в собственном праве**: проживающие в помещении на условиях социального найма после смерти нанимателя

граждане вправе приватизировать жилье как наниматель и члены его семьи в порядке ст. 2 Закона РФ № 1541-1 (для этого и существует механизм ч. 2 ст. 82 ЖК РФ). Юридическая разница принципиальна: это не наследование, а собственная сделка; при этом иными становятся и участники, и результат.

3.3. Позиция 3 (спорная): приватизация состоялась без наследодателя — по его отказу от участия

Ситуация: жилье приватизировано другими членами семьи, наследодатель дал согласие на приватизацию, но сам отказался от включения в число собственников (либо в договор передачи не включён).

- **Доминирующий подход:** отказ от участия в приватизации — это осознанное волеизъявление, при котором наследодатель при жизни распорядился своим правом таким образом, что жилое помещение ему не принадлежит. Доля в праве собственности в наследственную массу не включается; правовое последствие отказа для самого отказавшегося — сохранение права пользования жилым помещением (см. ст. 19 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», не допускающая распространение ч. 4 ст. 31 ЖК РФ на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации эти лица имели равные права пользования с лицом, приватизировавшим помещение).
- **Противоположный подход встречается в практике** в случаях, когда отказ надлежаще не оформлен, воля наследодателя документально не подтверждена (например, отсутствует его подпись, документы оформлены неуполномоченным лицом, либо заявление изготовлено после смерти), — тогда суд может констатировать, что воля на отказ от права не была выражена, и включить долю в наследственную массу.

Когда какая позиция применяется: доминирующий подход — при наличии надлежаще оформленного заявления (согласия/отказа) наследодателя; противоположный — при дефектах волеизъявления, которые не позволяют признать отказ состоявшимся. Ключевым доказательством является письменный документ (заявление, договор передачи, протокол, согласие).

3.4. Уточнение о «незавершённости»: договор подписан, но право не зарегистрировано

Если договор передачи жилого помещения в собственность заключён, а государственная регистрация права собственности не состоялась из-за смерти гражданина, вопрос решается в целом по логике позиции 1 (п. 8

Постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9), поскольку воля была выражена в полном объёме и препятствие носило объективный характер. При этом право собственности по общему правилу возникает с момента государственной регистрации (ст. 8.1, п. 2 ст. 8, ст. 131, 223 ГК РФ), поэтому в судебном порядке обычно формулируются требования о включении имущества в состав наследства и признании права собственности.

3.5. Практический вывод по Разделу III

Сценарий	Входит ли в наследство	Кто приобретает
Заявление подано, приватизация не завершена	Да	Наследники по закону/завещанию
Заявление не подавалось	Нет	Проживающие члены семьи — самостоятельно, в своём праве (ст. 2 Закона № 1541-1)
Отказ от участия надлежаще оформлен	По общему правилу нет	Собственники, участвовавшие в приватизации
Отказ оформлен с дефектами	Спорно, возможно да	Наследники (при признании отказа несостоявшимся)
Приватизация запрещена (ст. 4 Закона № 1541-1)	Нет	Проживающие сохраняют право пользования

Раздел IV. Влияние вида помещения и вида пользования

4.1. Служебное жилье и общежития

Ст. 4 Закона РФ № 1541-1: не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения (за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящегося в сельской местности). До 01.03.2005 действовал разрешительный порядок, при котором приватизация служебных помещений допускалась с согласия собственника или уполномоченного органа; в отношении помещений, заселённых до введения в действие ЖК РФ,

применяется ст. 7 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ. Итог: если помещение не подлежит приватизации, наследовать нечего — сохраняются только права пользования, предусмотренные жилищным законодательством.

4.2. Жилищно-строительные и жилищные кооперативы

П. 4 ст. 218 ГК РФ: член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное имущество, предоставленные этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество. Формально такое жилье тоже «неприватизировано», но право собственности возникает в силу закона с момента полной выплаты пая — и потому оно **включается в состав наследства** (с оговоркой о необходимости государственной регистрации права и возможности её осуществления наследниками). Если пай выплачен не полностью, в наследственную массу входят паенакопления как имущественное право, а не квартира.

4.3. Договор коммерческого найма и наём жилищного фонда социального использования

- Коммерческий наём (ст. 671 ГК РФ): в силу п. 2 ст. 677 ГК РФ в случае смерти нанимателя либо его выбытия договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между ними. Это не наследование, а законное сохранение договора.
- Наём жилищного фонда социального использования (п. 4 ст. 672 ГК РФ, введён Федеральным законом от 21.07.2014 № 217-ФЗ): договор заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством; наследование права пользования здесь также не предусмотрено, действуют специальные правила ЖК РФ об учёте и предоставлении таких помещений.

4.4. Нежилое помещение в аренде

Если под «помещением» понимается нежилой объект, арендуемый наследодателем, применяется 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. То есть арендные права — имущественное право, входящее в состав наследства (ст. 1112 ГК РФ), но само помещение, разумеется, не наследуется.

Специфическая проблема — наследуемость **преимущественного права на выкуп** арендуемого государственного/муниципального недвижимого имущества, предусмотренного ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ: поскольку такое право обусловлено статусом субъекта малого или среднего предпринимательства и фактическим арендным стажем, практика неоднородна (в одних случаях оно рассматривается как неотделимое от статуса арендатора и не переходящее к наследникам, в других — допускается преемство в составе арендных прав с учётом сохранения арендных отношений). Дополнительным основанием сохранения такого права служат специальные нормы о реновации: в предоставленных материалах содержится ст. 7.5 Закона РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (введена Федеральным законом от 01.07.2017 № 141-ФЗ, в редакции Федерального закона от 03.07.2018 № 185-ФЗ) о сохранении преимущественного права арендатора — субъекта МСП на равнозначное нежилое помещение, предоставленное по новому договору аренды в связи с реновацией. При решении вопроса о наследовании такого права ключевое значение имеют формулировки договора аренды и момент включения дома в программу реновации.

Оговорка об источниках: отдельные материалы в предоставленном наборе поименованы как распоряжения Президента РФ и федеральные законы 2024 и 2026 годов, при том что воспроизводимый ими текст ст. 70 и 76 ЖК РФ совпадает с действующей редакцией Кодекса, а текст о преимущественном праве арендатора нежилого помещения (ст. 7.5) воспроизводит Закон РФ № 4802-1. Анализ в настоящем разборе ведётся по существу норм; при подготовке конкретного дела необходимо сверить актуальные редакции по официальному portalу publication.pravo.gov.ru.

Раздел V. Кто именно призывается к наследованию, если имущество (или доля) вошло в наследственную массу

Ниже — только для случаев 2, 3 (при положительном решении), 5 и 7 из таблицы в Разделе 2.

5.1. Наследование по завещанию и по закону

Наследование осуществляется по завещанию и по закону (ст. 1111 ГК РФ). Наследодатель вправе завещать любое принадлежащее ему имущество, в том числе долю в праве общей собственности (ст. 1118, 1119, 1120 ГК РФ). Свобода завещания ограничена правилом об обязательной доле (ст. 1149 ГК РФ).

При наследовании по закону призываются наследники первой очереди — дети, супруг и родители наследодателя (п. 1 ст. 1142 ГК РФ); внуки и их потомки наследуют по праву представления (п. 2 ст. 1142, ст. 1146 ГК РФ). Далее — вторая очередь (п. 1 ст. 1143 ГК РФ: полнородные и неполнородные братья и сёстры, дедушка и бабушка как со стороны отца, так и со стороны матери), третья очередь (п. 1 ст. 1144 ГК РФ: дяди и тёти), четвёртая и пятая (ст. 1145 ГК РФ), шестая, седьмая (пасынки, падчерицы, отчим, мачеха), восьмая (нетрудоспособные иждивенцы). Отдельно призываются нетрудоспособные иждивенцы наследодателя (ст. 1148 ГК РФ) и, в определённых случаях, лица, состоявшие в фактических брачных отношениях (п. 2 ст. 1148 ГК РФ, при совместном проживании не менее года и нетрудоспособности).

5.2. Супружеская доля

Если приватизированное (либо подлежащее включению в наследство) помещение было приобретено в период брака в общую собственность, супруг наследодателя имеет право на супружескую долю — ст. 1150 ГК РФ, ст. 34, 36 СК РФ. Наследственная масса в таком случае формируется за вычетом доли пережившего супруга. Важная оговорка: помещение, полученное в порядке бесплатной приватизации, по общему правилу является личной собственностью участника приватизации, а не общим имуществом супругов.

5.3. Принятие наследства, сроки, трансмиссия

- Принятие наследства — ст. 1152–1154 ГК РФ; наследство может быть принято в течение шести месяцев со дня открытия наследства (п. 1 ст. 1154 ГК РФ), а также путём подачи заявления нотариусу либо путём совершения действий, свидетельствующих о фактическом принятии наследства (п. 2 ст. 1153 ГК РФ).
- Наследственная трансмиссия — ст. 1156 ГК РФ; право на обязательную долю — ст. 1149 ГК РФ.
- Ответственность наследников по долгам наследодателя — в пределах стоимости перешедшего к ним наследственного имущества (ст. 1175 ГК РФ). Если жилое помещение в наследство не входит, обязанность по оплате жилищно-коммунальных услуг за период после смерти нанимателя возлагается на проживающих членов семьи нанимателя, которые несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма (ч. 2 ст. 69, ст. 71 ЖК РФ), а не на наследников как таковых.
- Выморочное имущество — ст. 1151 ГК РФ: если приватизированное помещение не принято ни кем из наследников, оно переходит в порядке наследования по закону в собственность публично-правового образования

(п. 2 ст. 1151 ГК РФ). Для неприватизированного жилья этот механизм неприменим по причине, указанной в Разделе I.

Раздел VI. Процедура, доказывание и сроки

6.1. Нотариальный и судебный пути

- **Нотариальный.** Если по документам приватизация завершена (договор передачи заключён, право зарегистрировано либо воля наследодателя на приватизацию подтверждена и вопрос не оспаривается), наследники получают свидетельство о праве на наследство в общем порядке (ст. 1162 ГК РФ, Основы законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1).
- **Судебный.** При отсутствии надлежаще оформленных документов и споре применяется исковое производство: требования о включении имущества в состав наследства и признании права собственности (а также о признании ранее возникшего права). Иски о правах на недвижимое имущество предъявляются по месту нахождения имущества (ст. 30 ГПК РФ). Установление юридических фактов в порядке особого производства (гл. 28 ГПК РФ) возможно только при отсутствии спора о праве.

6.2. Доказательственная база

Ключевыми доказательствами выступают: заявление о приватизации с отметкой о принятии и датой; документы о согласии членов семьи; договор передачи жилого помещения (при его наличии); сведения о регистрационных действиях; справка о регистрации по месту жительства и поквартирная карточка (для подтверждения статуса члена семьи нанимателя и факта совместного проживания); выписка из реестра муниципального/государственного имущества; документы о смерти и родстве; сведения о том, что право однократной бесплатной приватизации не реализовано ранее (ст. 11 Закона РФ № 1541-1).

Для подтверждения совместного проживания и ведения общего хозяйства (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ) используются справки о регистрации, показания свидетелей, документы о совместных расходах. Практика применения этой нормы обобщена в Постановлении Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14.

6.3. Сроки

Для требований о включении имущества в состав наследства и признании права собственности применяется общий срок исковой давности — три года (ст. 196 ГК РФ), исчисляемый со дня, когда лицо узнало или должно было

узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком (ст. 200 ГК РФ). Пропуск срока принятия наследства влечёт отдельные последствия и может быть устранён в порядке ст. 1155 ГК РФ при наличии уважительных причин и при условии, что наследник, принявший наследство, не знал и не должен был знать об этом.

7. Сводные практические выводы по каждой версии

Версия 1. Жилое помещение по договору социального найма, приватизация не начиналась. В наследство вступить нельзя — объекта нет. Практический сценарий: проживающие члены семьи (ст. 69 ЖК РФ) сохраняют право пользования; один из них становится нанимателем по ч. 2 ст. 82 ЖК РФ; далее возможно приватизировать помещение **в своём праве** (ст. 2 Закона РФ № 1541-1). Наследники, не проживавшие с нанимателем, права пользования не приобретают; их вселение возможно только по ст. 70 ЖК РФ с согласия членов семьи и (кроме супруга, детей, родителей) наймодателя.

Версия 2. Приватизация начата при жизни наследодателя. Помещение (или доля) включается в наследственную массу; призываются наследники по завещанию, а при его отсутствии — по закону в порядке очерёдности (ст. 1142–1145 ГК РФ). Требование заявляется как исковое, со ссылкой на п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9 и п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8.

Версия 3. Отказ наследодателя от участия в приватизации. По общему правилу — наследования нет; отказ рассматривается как реализованное волеизъявление. Исключение — дефекты отказа, устраняющие вывод о его состоятельности.

Версия 4. Служебное жильё, общежитие. Приватизация запрещена (ст. 4 Закона РФ № 1541-1) либо ограничена переходными положениями (ст. 7 ФЗ № 189-ФЗ); наследовать нечего, сохраняются права пользования в объёме жилищного законодательства.

Версия 5. Кооперативное жильё. При полностью внесённом пае право собственности возникает в силу п. 4 ст. 218 ГК РФ — помещение наследуется. При неполном пае в наследство входят паенакопления как имущественное право.

Версия 6. Коммерческий наём. Наследования нет; договор продолжает действовать, нанимателем становится один из постоянно проживающих граждан по общему согласию (п. 2 ст. 677 ГК РФ).

Версия 7. Нежилое арендуемое помещение. Права и обязанности арендатора переходят к наследнику в силу п. 2 ст. 617 ГК РФ с учётом условий договора и закона; вопрос о наследовании преимущественного права на выкуп (ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, ст. 7.5 Закона РФ № 4802-1) решается с учётом конкретных обстоятельств и практики, допускающей разные подходы.

Список использованных нормативных источников и судебной практики

Кодексы и федеральные законы

1. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 617, 671, 672, 675, 677, 678 — договоры найма, аренды жилья и недвижимого имущества.
2. Гражданский кодекс РФ, части первая и третья: ст. 8, 8.1, 131, 196, 200, 218 (п. 4), 223, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1118–1120, 1141–1146, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152–1156, 1162, 1169, 1175.
3. Жилищный кодекс РФ: ст. 49, 51, 57, 60, 61, 63, 69, 70, 71, 72, 76, 82, 83, 84, 85, 90, 91.
4. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: ст. 1, 2, 4, 7, 8, 11.
5. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»: ст. 7, 18, 19.
6. Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ (наём жилых помещений жилищного фонда социального использования; новая редакция ст. 672 ГК РФ).
7. Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества...»: ст. 3.
8. Закон РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации»: ст. 7.5 (введена Федеральным законом от 01.07.2017 № 141-ФЗ, в ред. Федерального закона от 03.07.2018 № 185-ФЗ) — преимущественное право арендатора — субъекта МСП на равнозначное нежилое помещение.
9. Основы законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1.
10. Семейный кодекс РФ: ст. 34, 36 (общее и личное имущество супругов).
11. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 30, гл. 28 (ст. 264 и следующие).
12. Налоговый кодекс РФ: ст. 333.19 (размер государственной пошлины по имущественным искам).

Судебные акты

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» (п. 8 — включение в наследственную массу имущества, в отношении которого при жизни наследодателя начата приватизация).
2. 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 — смерть гражданина до оформления договора передачи либо до государственной регистрации права).
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 о применении ст. 69, 70, 82 ЖК РФ).

Материалы правовых баз

1. ИПС «Законодательство России» (pravo.gov.ru) — тексты ЖК РФ (ст. 70, 76, 82) и ГК РФ ч. 2 (ст. 672).
2. Официальный интернет-портал правовой информации publication.pravo.gov.ru — источники редакций ст. 70 и 76 ЖК РФ и ст. 7.5 Закона РФ № 4802-1, использованные в предоставленном наборе материалов (с оговоркой, изложенной в п. 4.4 настоящего разбора, о необходимости сверки актуальных редакций).