

Кто может «вступить в наследство» помещения, если оно не приватизировано

1. Краткая постановка вопроса

Вопрос предполагает, что жилое помещение (квартира, комната) не находится в собственности наследодателя, поскольку приватизация не состоялась, и требуется определить, кто и на каком правовом основании может после смерти наследодателя получить права на это помещение. Юридически корректная постановка проблемы распадается на несколько самостоятельных ситуаций, поскольку ответ принципиально различается в зависимости от того: (а) было ли вообще подано заявление о приватизации при жизни наследодателя; (б) успела ли сторона подписать договор передачи, но не зарегистрировать право; (в) предоставлено ли помещение по договору социального найма либо по иному (арендному, служебному, коммерческому) основанию. Ниже разобраны все существенные версии — с указанием норм, судебных позиций и практических следствий.

2. Терминологическая рамка: что именно «наследуется»

Формулировка «вступить в наследство помещения» с точки зрения закона неточна, и эту неточность нужно снять, иначе весь дальнейший анализ «поплывёт».

- В силу ст. 1112 ГК РФ **в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности**; при этом не входят в состав наследства права и обязанности, неразрывно связанные с личностью наследодателя, а равно права и обязанности, переход которых в порядке наследования не допускается ГК РФ или другими законами.
- Время открытия наследства — день смерти гражданина (ст. 1113, ст. 1114 ГК РФ). Принятое наследство признаётся принадлежащим наследнику со дня открытия наследства, независимо от момента государственной регистрации права (п. 4 ст. 1152 ГК РФ).
- Следовательно, вопрос всегда один и тот же: **являлось ли помещение (вещь) или право на него (имущественное право) принадлежащим наследодателю на день смерти**. Если нет — «наследовать помещение»

как объект невозможно, и включаются альтернативные механизмы (ЖК РФ), а не наследование.

3. Раздел 1. Общее правило: неприватизированное помещение в наследственную массу как вещь не входит

3.1 Правовой режим помещения до приватизации

Помещение, не прошедшее приватизацию, находится в государственном или муниципальном жилищном фонде (ст. 19 ЖК РФ) и предоставлено гражданину на основании договора социального найма (ст. 49, 60 ЖК РФ; п. 1 ст. 672 ГК РФ). Собственником остаётся публичное образование, а у гражданина есть **право владения и пользования**, вытекающее из договора, но не право собственности.

Приватизация — это бесплатная передача в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда (ст. 1 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»), оформляемая договором передачи (ст. 7 названного Закона). Право собственности на приобретённое жилое помещение возникает **с момента государственной регистрации** (абз. 2 ст. 7 Закона № 1541-1; ст. 8.1, 131, 219 ГК РФ).

3.2 Вывод по версии «приватизация вообще не оформлялась»

Если договор передачи не заключался и право собственности не возникло, помещение **не входит в наследственную массу ни как вещь, ни как право собственности**. Право на приватизацию — это не имущественное право, которое «переходит по наследству» само по себе: наследник не может «унаследовать» непотраченное право на однократную бесплатную приватизацию (ст. 11 Закона № 1541-1), поскольку это право связано с личностью конкретного нанимателя и реализуется через его волеизъявление.

Однако это **не означает**, что после смерти нанимателя помещение «сгорает». Дальнейшая судьба помещения решается по правилам Жилищного кодекса РФ — см. раздел 4 ниже.

3.3 Аргумент от структуры норм: почему здесь не применяется ст. 617 ГК РФ

Полезно прямо отграничить применимость ст. 617 ГК РФ (об аренде), которая иногда ошибочно переносится на социальный найм. Статья 617 ГК РФ расположена в главе 34 ГК РФ («Аренда») и регулирует сохранение договора

аренды при смене собственника и переход прав арендатора-гражданина к наследнику. К договору социального найма она не применяется, поскольку **п. 3 ст. 672 ГК РФ прямо ограничивает перечень применяемых к социальному найму статей ГК РФ** (ст. 674, 675, 678, 680, 681, п. 1–3 ст. 685) — ст. 617 в этот перечень не входит, как не входит и ст. 686 ГК РФ («Замена нанимателя в договоре найма жилого помещения»). Отношения социального найма при смерти нанимателя регулируются специальными нормами ЖК РФ (ст. 69, 71, 82), а не наследственным правом и не нормами об аренде.

4. Раздел 2. Версия А: помещение в социальном найме, заявление о приватизации не подавалось

В этой версии «в наследство» помещение не входит вообще. Но права на дальнейшее пользование помещением возникают у строго определённого круга лиц — и не по наследству, а в силу закона.

4.1 Кто продолжает пользоваться помещением автоматически

1. **Члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним** (супруг, дети, родители — ч. 1 ст. 69 ЖК РФ; другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы — если вселены как члены семьи и ведут общее хозяйство; в исключительных случаях иные лица — по решению суда). Они имеют **равные с нанимателем права и обязанности** и несут солидарную ответственность по обязательствам из договора (ч. 2 ст. 69 ЖК РФ). Смерть нанимателя для них ничего не утрачивает — их право существовало до неё и сохраняется после.
2. **Временно отсутствующие** члены семьи — сохраняют все права: временное отсутствие нанимателя, кого-либо из проживающих совместно с ним членов семьи или всех этих граждан **не влечёт изменения их прав и обязанностей по договору социального найма** (ст. 71 ЖК РФ). Это правило защищает, например, детей, уехавших на учёбу, лиц, проходящих длительное лечение, работающих вахтой и т. п., — в том числе при спорах после смерти нанимателя. Дополнительная конституционная опора — ст. 27 Конституции РФ (свобода передвижения) и Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1.
3. **Бывшие члены семьи нанимателя**, переставшие быть членами семьи, но продолжающие проживать в помещении, — за ними сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи; при этом по обязательствам из договора они отвечают самостоятельно (ч. 4 ст. 69 ЖК РФ).

4.2 Кто вправе требовать признания себя нанимателем

Смерть нанимателя — это ситуация, для которой закон предусмотрел специальный механизм замены стороны в договоре, никак не связанный с наследованием:

- **ч. 2 ст. 82 ЖК РФ:** в случае смерти нанимателя **любой дееспособный член семьи умершего нанимателя** вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключённому договору социального найма вместо первоначального нанимателя (по общему правилу — с согласия остальных членов семьи и наймодателя; при отсутствии согласия спор разрешается судом);
- **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 из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении.**

Обратите внимание на терминологию обеих норм: законодатель говорит «**член семьи, проживающий в жилом помещении**», а не «наследник». Это и есть ключевой текстуальный аргумент против универсального правопреемства в отношении права пользования социальным жильём.

4.3 Наследники, не проживавшие с наследодателем и не включённые в договор

Такие лица **права пользования не приобретают**. Их статус иной: они не «вступают» в жилищное правоотношение, потому что право пользования социальным жильём не входит в наследственную массу (ст. 1112 ГК РФ; ст. 60, 69, 82 ЖК РФ; конструкция п. 3 ст. 672 ГК РФ). Вселение возможно только в общем порядке — с письменного согласия членов семьи нанимателя, в том числе временно отсутствующих, и с предварительного согласия наймодателя (ч. 1 ст. 70 ЖК РФ), что после смерти нанимателя превращается в практически неразрешимую задачу.

4.4 Если в помещении никто не проживает и не зарегистрирован

- Договор социального найма считается **расторгнутым со дня выезда** нанимателя и членов его семьи на постоянное жительство в другое место; если выбыла часть семьи, договор считается расторгнутым со дня выбытия, а оставшиеся члены семьи вправе заключить договор на основании ранее заключённого (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ).

- Освободившееся помещение возвращается в состав муниципального жилищного фонда и предоставляется другим гражданам в порядке очерёдности (ст. 49, 57 ЖК РФ).
- Наследники по закону или завещанию, не имевшие права пользования, **не могут претендовать на предоставление им этого же помещения** — ни по наследственному, ни по жилищному основанию.

4.5 Долги по оплате жилого помещения и коммунальных услуг

Здесь картина обратная и часто недооценивается наследниками: обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ст. 153, 155 ЖК РФ) носит **денежный характер**, и задолженность, образовавшаяся при жизни нанимателя, входит в состав наследства как имущественная обязанность (ст. 1112 ГК РФ). Наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя **солидарно в пределах стоимости перешедшего к каждому из них наследственного имущества** (п. 1 ст. 1175 ГК РФ). Практический вывод: отказавшись от притязаний на помещение, наследник не защищён автоматически от требований управляющей организации, ТСЖ или ресурсоснабжающей организации — возражением служит отсутствие наследственного имущества и его стоимости (либо непринятие наследства, ст. 1157-1158 ГК РФ).

4.6 Практический вывод по версии А

Приватизация не оформлялась → помещение в наследство не входит → право пользования получают только совместно проживавшие члены семьи (автоматически, ст. 69, 71 ЖК РФ) и один из них — статус нанимателя (ст. 82 ЖК РФ, п. 2 ст. 672 ГК РФ). Наследники «со стороны» — ни с чем, кроме обязанности отвечать по долгам в пределах наследства.

5. Раздел 3. Версия В: заявление о приватизации подано, но наследодатель умер до оформления права собственности

Это **единственная ситуация, когда неприватизированное помещение всё-таки включается в наследственную массу**, и здесь «вступить в наследство» могут уже именно наследники — независимо от того, проживали они с наследодателем или нет.

5.1 Устойчивая позиция: п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8

Разъяснение, сформулированное в п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации „О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации“», по существу означает следующее: 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 наследнику во включении этого жилого помещения (или его части) в наследственную массу**, при условии, что наследодатель при жизни выразил волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, заявление не отозвал и по не зависящим от него причинам был лишён возможности соблюсти все правила оформления документов, при том что в приватизации ему не могло быть отказано.

5.2 Условия применения (доказывание)

Для включения помещения в наследственную массу необходимо доказать совокупно:

1. **Подачу заявления о приватизации и комплекта необходимых документов** при жизни наследодателя (заявление, договор социального найма, ордер/выписка, согласия членов семьи, справка о неиспользованном праве — ст. 2, 7, 11 Закона № 1541-1).
2. **Отсутствие отзыва заявления** (если заявление отозвано — воли на приватизацию нет).
3. **Отсутствие оснований для отказа в приватизации:** помещение не относится к категории, приватизация которой запрещена (ст. 4 Закона № 1541-1: служебные помещения, помещения в общежитиях, в закрытых военных городках, помещения в домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, и др.); наследодатель ранее не использовал своё однократное право (ст. 11 Закона).
4. **Получение согласий** всех имеющих право на приватизацию совершеннолетних членов семьи (ст. 2 Закона).
5. **Причину неоформления, не зависящую от наследодателя** (смерть, болезнь, бездействие органа власти и т. п.).

5.3 Кто именно получает помещение в этой версии

Помещение включается в наследственную массу → распределяется между наследниками по общим правилам: по завещанию (ст. 1118-1121 ГК РФ) либо по закону с учётом очередей (ст. 1142-1145, 1146 ГК РФ), с учётом супружеской доли (ст. 1150 ГК РФ, если применимо), обязательной доли (ст. 1149 ГК РФ), наследственной трансмиссии (ст. 1156 ГК РФ — если призванный наследник умер после открытия наследства, не успев его принять; оставшаяся часть срока менее трёх месяцев удлиняется до трёх месяцев, п. 2 ст. 1156 ГК РФ). Проживание с наследодателем и членство в его семье **правового значения для наследования здесь не имеют.**

5.4 Спорная (ограничительная) позиция

В судебной практике встречается и более узкое прочтение: если из материалов дела видно, что приватизация была бы невозможна (аварийный дом, служебный статус, отсутствие необходимых согласий, ранее использованное право), включение помещения в наследственную массу не производится — воля наследодателя не может преодолеть прямой запрет ст. 4 или ограничение ст. 11 Закона № 1541-1. Аналогичным образом отказывают, если имела место лишь устная договорённость или консультация в органе власти без подачи заявления и документов. Эта позиция применяется, когда отсутствует хотя бы одно из условий раздела 5.2.

5.5 Отдельный сюжет: отказ от участия в приватизации

Если наследодатель при жизни **отказался** от участия в приватизации в пользу других лиц, такая доля в наследство не входит: отказ — самостоятельное волеизъявление (ст. 2 Закона № 1541-1), порождающее для отказавшегося лишь сохранение права пользования (ч. 4 ст. 69 ЖК РФ), но не право собственности. Наследники отказавшегося претендовать на долю в помещении не могут (ст. 1112 ГК РФ; ст. 2 Закона № 1541-1).

5.6 Практический вывод по версии В

Заявление подано, документы сданы, не отозвано, отказа быть не могло → помещение включается в наследственную массу (п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8) → наследуют наследники по завещанию/закону в общем порядке. Заявление не подано/отозвано/имелся запрет → помещение в наследство не входит.

6. Раздел 4. Версия С: договор передачи заключён, но государственная регистрация права не проведена

Если договор передачи подписан, однако регистрация не состоялась из-за смерти гражданина, применяется тот же подход: право собственности по общему правилу возникает с момента регистрации (абз. 2 ст. 7 Закона № 1541-1; ст. 8.1, 219 ГК РФ), но для целей наследования помещение включается в наследственную массу, поскольку воля наследодателя на приватизацию была окончательно выражена в договоре и не зависящие от него обстоятельства помешали завершить оформление (п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8). Наследники в такой ситуации не «завершают приватизацию за наследодателя», а получают уже возникшее у него имущественное право (впоследствии регистрируемое по ст. 69 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в общем порядке).

Практический вывод по версии С: круг наследников тот же, что и в версии В; отличие — объём доказывания существенно меньше (достаточно самого договора передачи и документов, подтверждающих его заключение).

7. Раздел 5. Версия D: помещение предоставлено не по социальному найму, а по договору аренды (недвижимость)

Если наследодатель был **арендатором недвижимого имущества** (например, аренда нежилого встроенного помещения или аренда жилого помещения юридическим лицом-арендатором, в том числе с проживанием в нём граждан на основании ст. 671 ГК РФ), то здесь работает прямая норма: **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**. Смерть арендодателя-гражданина для аренды значения не имеет: переход права собственности на сданное в аренду имущество не является основанием для изменения или расторжения договора аренды (п. 1 ст. 617 ГК РФ).

Аналогичный по духу результат для найма жилого помещения дают **ст. 675 ГК РФ** (переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечёт расторжения или изменения договора; новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключённого договора — эта норма применяется и к социальному найму в силу п. 3 ст. 672 ГК РФ) и **ст. 64 ЖК РФ** (переход права собственности, права хозяйственного

ведения или оперативного управления не влечёт расторжения или изменения договора социального найма).

Практический вывод по версии D: если речь об аренде недвижимости — права арендатора переходят к наследнику в силу п. 2 ст. 617 ГК РФ (если иное не установлено законом или самим договором); если о социальном найме — п. 2 ст. 617 ГК РФ **не применяется** (см. раздел 3.3), действует механизм ст. 69, 82 ЖК РФ.

8. Раздел 6. Конкурирующие позиции о наследуемости права пользования социальным жильём

Поскольку вопрос допускает именно этот спор, приведём обе позиции развёрнуто.

8.1 Позиция I (доминирующая): право пользования социальным жильём не наследуется

Обоснование: (а) предметом наследования могут быть только вещи и имущественные права, принадлежавшие наследодателю (ст. 1112 ГК РФ); (б) законодатель для ситуации смерти нанимателя предусмотрел **специальный механизм** — ст. 82 ЖК РФ, п. 2 ст. 672 ГК РФ, — и указал в нём «члена семьи, проживающего в жилом помещении», а не «наследника»; (в) п. 3 ст. 672 ГК РФ исключает применение к социальному найму большинства норм ГК РФ, в том числе ст. 617; (г) право пользования социальным жильём носит личностно-обеспечительный характер (предоставляется по нуждаемости, ст. 49 ЖК РФ) и не может переходить к произвольному кругу правопреемников.

Применяется: всегда, когда наследодатель был нанимателем по договору социального найма и приватизация не оформлена и заявление о ней не подано.

8.2 Позиция II (встречается в практике нижестоящих судов и в доктрине): право пользования как имущественное право, переходящее в порядке универсального правопреемства

Обоснование: право пользования — имущественное право, не названное прямо в перечне неотчуждаемых (ст. 1112 ГК РФ), а значит, аргументируется его способность входить в наследственную массу; как следствие — наследник, фактически принявший наследство (п. 2 ст. 1153 ГК РФ) и продолжающий пользоваться помещением, оплачивать его содержание, признаётся приобретшим право пользования; иногда дополнительно ссылаются на

принцип универсального правопреемства (ст. 1110 ГК РФ) и на п. 2 ст. 617 ГК РФ по аналогии.

Когда может «сработать»: преимущественно там, где наследник и без того был вселён в помещение либо фактически нёс бремя содержания, то есть решение суда по существу опирается не на наследование, а на жилищные нормы (ч. 2, 4 ст. 69, ст. 71 ЖК РФ). В «чистом» виде (наследник никогда не проживал, в договор не включался) эта позиция неустойчива и противоречит ст. 82 ЖК РФ и п. 3 ст. 672 ГК РФ.

8.3 Практический вывод по разделу

Для наследника, не проживавшего с наследодателем и не включённого в договор социального найма, надёжного пути получить помещение в порядке наследования **нет** — остаётся только версия В/С (включение в наследственную массу через поданное заявление о приватизации) либо общие жилищные способы (вселение по ч. 1 ст. 70 ЖК РФ, разрешение спора о членстве в семье по ч. 1 ст. 69 ЖК РФ).

9. Раздел 7. Круг лиц, которые вообще могут быть призваны к наследованию (когда наследственная масса сформирована)

Когда по версиям В, С или D помещение (либо право по договору аренды) всё же входит в наследство, круг претендентов определяется наследственным правом:

- **Наследники по завещанию** — любые лица, включая не родственников, а также Российскую Федерацию, субъекты РФ, муниципальные образования (ст. 1116, 1118–1121 ГК РФ); свобода завещания ограничена лишь правилом об обязательной доле (ст. 1149 ГК РФ).
- **Наследники по закону** — очереди: первая — супруг, дети, родители (ст. 1142 ГК РФ); вторая — братья и сёстры, дедушки и бабушки (ст. 1143 ГК РФ); третья — дяди и тёти (ст. 1144 ГК РФ); далее — ст. 1145 ГК РФ; по праву представления — внуки и их потомки (ст. 1146 ГК РФ).
- **Нетрудоспособные иждивенцы наследодателя** (ст. 1148 ГК РФ) — с соблюдением условий о не менее чем годичном нахождении на иждивении и совместном проживании (для лиц, не входящих в очередь).
- **Переживший супруг** — с выделением супружеской доли в общем имуществе (ст. 1150 ГК РФ).
- **Наследники умершего наследника** — в порядке наследственной трансмиссии (ст. 1156 ГК РФ).

- **Недостойные наследники** отстраняются (ст. 1117 ГК РФ).
- При отсутствии всех наследников — выморочное имущество переходит в собственность субъекта РФ или муниципального образования (ст. 1151 ГК РФ); если помещение ещё не приватизировано, речи о выморочности не идёт — оно и так находится в публичной собственности.

Сроки и способы принятия: шесть месяцев со дня открытия наследства (ст. 1154 ГК РФ); принятие подачей заявления нотариусу либо фактическими действиями (ст. 1153 ГК РФ), в том числе при принятии по истечении срока — по правилам ст. 1155 ГК РФ.

10. Раздел 8. Приоритет между членами семьи и наследниками

Сводное правило: **приоритет по помещению (как объекту пользования) принадлежит не наследникам, а совместно проживавшим членам семьи умершего нанимателя** (ст. 69, ст. 82 ЖК РФ; п. 2 ст. 672 ГК РФ). Наследники «подключаются» только в одном сценарии — если помещение (право на него) вошло в наследственную массу (версии В и С), и тогда конкуренция между наследниками и членами семьи разрешается по наследственному праву (например, если заявление о приватизации подал наследодатель, а в помещении проживают иные лица, сохраняющие право пользования по ст. 69, 71 ЖК РФ).

Отдельно отметим, что временное отсутствие члена семьи (в том числе в момент смерти нанимателя и после неё) **не лишает его прав** (ст. 71 ЖК РФ) — это снимает типичную ошибку наймодателей и оппонентов, ссылающихся на «непроживание» как основание для утраты права.

11. Раздел 9. Служебное жильё, общежития, специализированный фонд

- Помещения специализированного жилищного фонда (служебные, в общежитиях — ст. 92, 93, 94 ЖК РФ) приватизации не подлежат (ст. 4 Закона № 1541-1), следовательно, в наследственную массу как объект не входят. В случае смерти нанимателя такие договоры прекращаются по общим основаниям (ст. 102 ЖК РФ), а проживающие подлежат выселению без предоставления другого помещения (ст. 103 ЖК РФ) с изъятиями, установленными законом.
- Существенное исключение даёт **ст. 7 ФЗ от 29.12.2004 № 189-ФЗ**: к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в домах государственных или муниципальных предприятий и учреждений и

использовались в качестве общежитий, а затем были переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы ЖК РФ о договоре социального найма. Как следствие, приватизация таких помещений становится возможной — и тогда открываются все версии В и С.

Дополнительно действует ст. 13 того же закона в отношении граждан, проживающих в служебных помещениях и общежитиях, предоставленных до введения в действие ЖК РФ.

12. Раздел 10. Смежный аспект: смерть собственника в зоне комплексного развития территории

Если помещение **уже приватизировано** и попало в зону комплексного развития территории, то по ч. 18 ст. 32.1 ЖК РФ в случае смерти собственника жилого помещения договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, заключается в нотариальной форме **в интересах наследников указанного лица доверительным управляющим наследственным имуществом**, назначенным нотариусом либо иными лицами, указанными в ст. 1026 ГК РФ. Доверительный управляющий осуществляет права собственника, включая голосование, заключение такого договора и подачу заявления о предоставлении взамен освобождаемого помещения другого с зачётом его стоимости при определении размера возмещения. До принятия наследства в ЕГРН вносятся сведения о невозможности передачи помещения в залог, аренду, обременения иными правами и отчуждения; указанные сведения исключаются при государственной регистрации прав наследников по заявлению нотариуса. К неприватизированному помещению эта норма неприменима (наследодатель не собственник), однако полезна как иллюстрация того, что законодатель последовательно «включает» наследников только там, где есть право собственности. Смежные нормы — ст. 1171–1173 ГК РФ (охрана наследства и доверительное управление наследственным имуществом).

13. Раздел 11. Процессуальная сторона

- Отказ органа власти (наймодателя) в заключении договора передачи либо в регистрации права обжалуется в суд в порядке, предусмотренном гл. 22 КАС РФ (оспаривание решений органов власти), а спор о включении помещения в наследственную массу разрешается в исковом порядке (ст. 12 ГК РФ — признание права; гл. 12, 22, 23 ГПК РФ). Требование формулируется как включение имущества в состав наследства и признание права собственности в порядке наследования.

- Установление фактов, имеющих юридическое значение (например, факта подачи заявления о приватизации, факта принятия наследства), возможно по правилам ст. 264 ГПК РФ, если отсутствует спор о праве.
- Оформление наследственных прав — свидетельство о праве на наследство (ст. 1162 ГК РФ), выдаваемое нотариусом; при пропуске срока — восстановление срока и признание наследника принявшим наследство (ст. 1155 ГК РФ).
- Исковая давность: к требованию о включении имущества в состав наследства устойчиво применяется подход, согласно которому такое требование носит характер признания права и на него исковая давность не распространяется (ст. 196, 208 ГК РФ); практика по этому вопросу не полностью единообразна, и в конкретном деле следует учитывать позицию суда.

14. Практические выводы (сводно по версиям)

Версия	Кто получает помещение	Правовое основание
А. Социальный найм, заявление о приватизации не подавалось	Совместно проживавшие члены семьи — право пользования; один из дееспособных членов семьи — статус нанимателя. Наследники, не проживавшие, — права на помещение не получают (но отвечают по долгам в пределах наследства)	ст. 1112, 1175 ГК РФ; ст. 49, 60, 69, 70, 71, 82, 83 ЖК РФ; п. 2 ст. 672 ГК РФ; п. 3 ст. 672 ГК РФ (исключает ст. 617, 686 ГК РФ)
В. Заявление о приватизации и документы поданы, смерть до оформления	Наследники по завещанию/закону в общем порядке (в том числе не проживавшие с наследодателем)	п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8; ст. 1112, 1116, 1142–1145, 1153–1156 ГК РФ; ст. 2, 7, 11 Закона РФ № 1541-1
С. Договор передачи заключён, регистрация не проведена	Наследники в общем порядке	абз. 2 ст. 7 Закона РФ № 1541-1; ст. 8.1, 219, 1112 ГК РФ; п. 8 Постановления Пленума ВС РФ № 8
Д. Аренда недвижимости (не социальный найм)	Наследник арендатора (если законом или договором не предусмотрено иное)	п. 2 ст. 617 ГК РФ; ст. 675 ГК РФ; ст. 64 ЖК РФ

Версия	Кто получает помещение	Правовое основание
Е. Служебное жильё, общежитие	Права на помещение не наследуются; выселение по ст. 103 ЖК РФ; исключение — после передачи в ведение ОМСУ применяются нормы о социальном найме, тогда возможна приватизация	ст. 4 Закона РФ № 1541-1; ст. 92-94, 102, 103 ЖК РФ; ст. 7, 13 ФЗ от 29.12.2004 № 189-ФЗ

Ключевой практический алгоритм: сначала установить, подавалось ли заявление о приватизации и сдавались ли документы (версии В/С — есть наследственная масса); если нет — определить круг лиц, проживавших и зарегистрированных в помещении (версия А — наследование ни при чём, работает ЖК РФ); параллельно проверить характер договора (версия D) и статус фонда (версия Е).

15. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации — ст. 27.
2. Гражданский кодекс РФ, часть вторая — ст. 617, 671, 672, 674, 675, 678, 680, 681, 685, 686.
3. Гражданский кодекс РФ, часть третья — ст. 1110, 1112, 1113, 1114, 1116, 1117, 1118-1121, 1142-1146, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1162, 1171-1173, 1175.
4. Гражданский кодекс РФ, часть первая — ст. 8.1, 12, 131, 196, 208, 219, 1026.
5. Жилищный кодекс РФ — ст. 19, 32.1 (ч. 18), 49, 57, 60, 62, 64, 69, 70, 71, 82, 83, 92, 93, 94, 102, 103, 153, 155.
6. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» — ст. 1, 2, 4, 7, 11.
7. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» — ст. 7, 13.
8. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 69.
9. 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» — ст. 3.
10. Гражданский процессуальный кодекс РФ — ст. 12, 131, 132, 264.
11. Кодекс административного судопроизводства РФ — гл. 22.

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» — п. 8 (состав наследства), п. 11 (время открытия наследства), п. 36 (фактическое принятие наследства).

