

Наследование неприватизированного жилого помещения: кто и на что может претендовать

1. Краткая постановка вопроса

Вопрос «кто может вступить в наследство помещения, если оно не имеет приватизации» внешне выглядит как вопрос о круге наследников, однако правовая суть здесь иная: пока жилое помещение не выведено из государственного или муниципального жилищного фонда, оно **не принадлежит гражданину**, а находится в собственности публичного образования (ст. 215 ГК РФ), тогда как наследодатель является лишь нанимателем по договору социального найма (ч. 1 ст. 60, ст. 61 ЖК РФ). Поскольку в состав наследства входят только вещи и имущественные права, **принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства** (ст. 1112 ГК РФ), само помещение по общему правилу наследственной массой не становится — и «вступить в наследство» в отношении него нельзя никому. Однако такая формулировка допускает несколько принципиально разных фактических ситуаций (приватизация не начиналась; заявление подано, но регистрация не состоялась; паевые накопления в ЖСК; помещение, приватизация которого вообще запрещена), и в каждой из них правовой результат различается. Ниже разобраны все версии.

2. Что именно означает «помещение не имеет приватизации»: пять фактических конфигураций

Формулировка вопроса допускает как минимум пять существенно разных прочтений, и молчаливое сведение их к одному ответу было бы ошибкой:

№ версии	Фактическая ситуация	Правовой режим
Версия 1	Помещение занято по договору социального найма, приватизация не начиналась	Наследственной массы в отношении помещения нет (ст. 1112 ГК РФ)
	Наследодатель подал заявление о приватизации (заключил договор	Помещение может быть включено в наследственную

№ версии	Фактическая ситуация	Правовой режим
Версия 2	передачи), но умер до государственной регистрации	массу (п. 8 постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8)
Версия 3	Помещение в доме ЖК/ЖСК, паевой взнос выплачен полностью или частично	Наследуется пай (ст. 1177 ГК РФ), при полной выплате — право собственности (ст. 129 ЖК РФ)
Версия 4	Помещение специализированного фонда (служебное, общежитие, маневренный фонд, ЗВГ) либо аварийное	Приватизация запрещена (ст. 4 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1), наследование невозможно
Версия 5	Помещение фактически приватизировано, но право не зарегистрировано либо документы утрачены	Помещение наследуется; вопрос лишь в доказывании (ст. 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ)

3. Версия 1 (основная). Приватизация не начиналась: помещение в наследственную массу не входит

3.1. Почему наследовать нечего

- 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. Наследство открывается со смертью гражданина, временем открытия наследства является момент смерти (ст. 1113, 1114 ГК РФ).
- По договору социального найма жилое помещение предоставляется во **владение и пользование** (ч. 1 ст. 60 ЖК РФ); пользование осуществляется в соответствии с ЖК РФ и договором (ч. 1 ст. 61 ЖК РФ). Наниматель приобретает лишь право пользования общим имуществом многоквартирного дома (ч. 2 ст. 61 ЖК РФ). Права распоряжения помещением у него нет.
- Приватизация — это **передача** жилых помещений в собственность граждан на добровольной основе (ст. 1 Закона РФ № 1541-1), осуществляемая по заявлению граждан, занимающих помещение на условиях социального найма, с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов

семьи и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет (ст. 2 Закона РФ № 1541-1).

- Право пользования по договору социального найма **не входит в состав наследства** и не переходит к наследникам: это право неразрывно связано с личностью нанимателя и членов его семьи, а законом прямо не предусмотрен его переход в порядке наследования (абз. 2, 3 ст. 1112 ГК РФ во взаимосвязи со ст. 69, 82 ЖК РФ).

Вывод по п. 3.1: до приватизации собственником остаётся муниципальное образование (или иное публичное образование), и в наследственную массу попадает не помещение, а иное имущество и имущественные права наследодателя.

3.2. Кто вообще может вступить в наследство: общий круг наследников

Поскольку вопрос поставлен о «вступлении в наследство», следует отдельно зафиксировать общий круг наследников — он определяется наследственным правом и **не зависит** от того, приватизировано помещение или нет:

- **Наследники по закону** — первая очередь: дети, супруг, родители (ст. 1142 ГК РФ); вторая — полнородные и неполнородные братья и сестры, бабушка, бабушка (ст. 1143 ГК РФ); третья — дяди и тёти (ст. 1144 ГК РФ); далее — ст. 1145 ГК РФ вплоть до восьмой очереди (пасынки, падчерицы, отчим, мачеха). Наследование по праву представления — ст. 1146 ГК РФ; наследование усыновлёнными и усыновителями — ст. 1147 ГК РФ; нетрудоспособные иждивенцы — ст. 1148 ГК РФ.
- **Наследники по завещанию** — при совершении завещания (ст. 1118–1120 ГК РФ) либо наследственного договора (ст. 1140.1 ГК РФ, действует с 01.06.2019).
- **Недостойные наследники** отстраняются от наследования (ст. 1117 ГК РФ); обязательная доля в наследстве выделяется по ст. 1149 ГК РФ.
- **Принятие наследства:** подача заявления нотариусу, фактическое принятие (ст. 1152, 1153 ГК РФ); срок — шесть месяцев со дня открытия наследства (ст. 1154 ГК РФ), восстановление срока — ст. 1155 ГК РФ, наследственная трансмиссия — ст. 1156 ГК РФ.
- **Выморочное имущество** жилое помещение переходит в собственность муниципального образования (ст. 1151 ГК РФ) — но к неприватизированному помещению эта норма неприменима, поскольку оно и так является муниципальной собственностью.

Ключевое ограничение: любой из перечисленных наследников может «вступить в наследство» только в отношении имущества, которое

фактически принадлежало наследодателю. Неприватизированное помещение к таковому не относится.

3.3. Что реально наследуется в связи с таким помещением

Наследники умершего нанимателя неприватизированной квартиры получают:

1. **Долги наследодателя** — обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, возникшую при жизни (ст. 153, ч. 2 ст. 69 ЖК РФ), а также иные долги. Наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя **солидарно** и каждый — **в пределах стоимости** перешедшего к нему наследственного имущества (ст. 1175 ГК РФ).
2. **Имущественные права требования**, возникшие из жилищных отношений: переплата по жилищно-коммунальным услугам, право на возврат авансовых платежей, право на компенсации и выплаты, причитавшиеся наследодателю.
3. **Иное имущество наследодателя** — вклады, движимое имущество, иные объекты недвижимости (в том числе приватизированные ранее), доли в праве общей собственности.
4. **Паенакопления**, если помещение находится в доме ЖК/ЖСК (см. версию 3 ниже).

Практический вывод по версии 1: вступить в наследство непосредственно в отношении неприватизированного помещения **не может ни один наследник** — ни по закону, ни по завещанию, ни по наследственному договору. Нотариус откажет в выдаче свидетельства о праве на наследство на такое помещение, поскольку в ЕГРН право собственности наследодателя отсутствует. Права на проживание в этом помещении возникают не из наследства, а из жилищного законодательства (см. раздел 7).

4. Версия 2. Заявление о приватизации подано, но наследодатель умер до регистрации права: помещение включается в наследственную массу

Это единственная версия, в которой неприватизированное помещение **может быть унаследовано**.

4.1. Основание — разъяснение Пленума ВС РФ

Согласно п. 8 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О

приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"», если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, **умер до оформления договора передачи** жилого помещения в собственность либо **до государственной регистрации права собственности**, то само по себе это обстоятельство не может служить основанием к отказу в удовлетворении требований наследника о включении этого жилого помещения в наследственную массу: наследодатель при жизни выразил волю на приватизацию, не отозвал её, не имел оснований и не мог её отозвать, будучи лишён возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему **не могло быть отказано**.

Дополнительно: при отсутствии надлежаще оформленных документов, подтверждающих право собственности наследодателя, требования наследников о включении имущества в состав наследства рассматриваются судом до истечения срока принятия наследства, а после его истечения — требования о признании права собственности в порядке наследования (п. 8 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»).

Право собственности на недвижимость возникает с момента государственной регистрации (ст. 8.1, 131 ГК РФ), а права, возникшие до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ, признаются юридически действительными и без регистрации (ст. 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ) — это существенно для старых договоров передачи.

4.2. Условия, при которых разъяснение применяется, и при которых — нет

Применяется, если: - заявление о приватизации и полный комплект документов были поданы при жизни и не отозваны; - в приватизации не могло быть отказано (помещение не относится к категориям, указанным в ст. 4 Закона РФ № 1541-1; наследодатель ранее право на приватизацию не использовал — ст. 11 Закона РФ № 1541-1); - договор передачи был заключён, но не зарегистрирован, — тогда также включается в наследственную массу.

Не применяется, если: - заявление не подавалось, имелось лишь намерение (устное волеизъявление) — воля не была оформлена, и оснований для включения нет; - заявление было отозвано наследодателем при жизни; - помещение относится к категориям, не подлежащим приватизации (ст. 4 Закона РФ № 1541-1), — тогда в приватизации **могло быть отказано**, и разъяснение п. 8 постановления № 8 не срабатывает; - наследодатель ранее уже реализовал право на однократную бесплатную приватизацию (ст. 11 Закона РФ № 1541-1).

4.3. Конкурирующие процессуальные подходы

По данной версии сформировались два процессуальных пути, и суды используют оба:

1. **Иск о включении помещения в состав наследства** с последующим оформлением через нотариуса — предъявляется к наследственной массе/ заинтересованным лицам, рассматривается в порядке искового производства (по правилам ст. 264 ГПК РФ спор о праве не рассматривается, поэтому при наличии спора с наймодателем или иным наследником требуется исковое производство).
2. **Иск о признании права собственности в порядке наследования** (после истечения срока принятия наследства либо при отсутствии необходимости промежуточного решения) — по п. 8 постановления Пленума ВС РФ № 9.
3. Встречается и третья конструкция: **требование к органу местного самоуправления о понуждении заключить договор передачи**, с тем чтобы наследники затем оформили права; она применима, когда договор передачи вообще не был оформлен, но воля наследодателя доказана. Практика по этому пути менее устойчива, поскольку приватизация — добровольное волеизъявление, а наследник приобретает помещение в порядке наследования, а не как субъект приватизации.

Практический вывод по версии 2: да, наследники (в общем порядке — по закону либо по завещанию, ст. 1142–1145, 1118–1120 ГК РФ) могут получить неприватизированное помещение в состав наследства и признать на него право собственности, **но только при доказанном факте подачи заявления о приватизации и наличии документов**. При этом обязательно должны быть соблюдены требования о сроке принятия наследства (ст. 1154 ГК РФ) либо его восстановлении (ст. 1155 ГК РФ).

5. Версия 3. Помещение в доме ЖК/ЖСК: наследуется пай, а не «неприватизированное помещение»

Если жильё предоставлено жилищным или жилищно-строительным кооперативом, режим принципиально иной:

- В состав наследства члена потребительского кооператива **входит его пай**; наследник члена жилищного кооператива **имеет право быть принятым в члены** кооператива, и в таком приёме не может быть отказано (ст. 1177 ГК РФ).
- Член жилищного кооператива приобретает **право собственности** на жилое помещение в многоквартирном доме в случае **полной выплаты паевого**

взноса (ст. 129 ЖК РФ). Следовательно, при полной выплате пая квартира входит в наследственную массу как объект права собственности (при отсутствии регистрации — с доказыванием по п. 8 постановления Пленума ВС РФ № 9).

- Членство в кооперативе прекращается, в частности, в связи со смертью гражданина (ст. 130 ЖК РФ), при этом ЖК РФ отдельно устанавливает **преимущественное право на вступление в члены кооператива** для лиц, проживавших в помещении совместно с умершим членом кооператива (ст. 131 ЖК РФ).
- При частичной выплате пая наследуется не помещение, а **сумма внесённого пая** (имущественное требование), а наследник получает право на приём в члены кооператива с последующей доплатой.

Практический вывод по версии 3: если помещение «неприватизировано», потому что находится в доме ЖСК, ответ зависит от степени выплаты пая: при полной выплате — наследуется квартира как объект права собственности; при неполной — наследуются паенакопления и право быть принятым в члены кооператива (ст. 1177 ГК РФ, ст. 129, 131 ЖК РФ).

6. Версия 4. Помещение, приватизация которого запрещена: наследование исключено

Не подлежат приватизации (ст. 4 Закона РФ № 1541-1) жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения — с оговорками, установленными законом.

Соответственно:

- Жилые помещения специализированного жилищного фонда предоставляются по договорам найма специализированных жилых помещений (ст. 92, 93, 94, 101–104 ЖК РФ); они не могут быть приватизированы, не могут быть предметом наследования, а право пользования ими не переходит по наследству.
- При прекращении договора (в том числе в связи со смертью нанимателя) граждане подлежат выселению, по общему правилу — без предоставления другого жилого помещения (ст. 103 ЖК РФ), с изъятиями, установленными законом.
- Наследоваться могут лишь иные объекты и права (ст. 1112 ГК РФ).

Практический вывод по версии 4: ни один наследник не вправе претендовать на такое помещение; приватизация и, следовательно,

наследование юридически невозможны. Единственный путь сохранения жилья — оспаривание статуса помещения (например, доказательство утраты статуса служебного) либо наличие самостоятельного права пользования у членов семьи.

7. Кто приобретает право пользования неприватизированным помещением после смерти нанимателя (не по наследству)

Это ключевой раздел для практики: право на помещение у близких возникает **из жилищного, а не наследственного права**.

- **Члены семьи нанимателя** — супруг, а также дети и родители данного нанимателя; другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи, если вселены нанимателем в качестве членов семьи и ведут с ним общее хозяйство. Они имеют **равные с нанимателем права и обязанности** (ч. 1, 2 ст. 69 ЖК РФ).
- **Признание себя нанимателем вместо первоначального**: 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 (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ; это право реализуется и в случае смерти нанимателя). Разъяснения по применению ст. 69 и 82 ЖК РФ 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».
- **Одинокó проживавший наниматель**: договор социального найма **прекращается** со смертью однокó проживавшего нанимателя (ч. 5 ст. 83 ЖК РФ). Помещение возвращается наймодателю; в наследственную массу оно не попадает и выморочным имуществом не становится (собственник — публичное образование).
- **Иные лица, вселённые с соблюдением порядка**: вселение в жилое помещение иных граждан допускается с согласия в письменной форме нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи, а при вселении к нанимателю, проживающему в квартире, — также с согласия наймодателя (ст. 70 ЖК РФ). Такие лица приобретают самостоятельное право пользования и после смерти нанимателя сохраняют его наравне с членами семьи.

- **Временные жильцы** права самостоятельного пользования не приобретают (ст. 80 ЖК РФ); их право производно и прекращается по истечении согласованного срока.
- **Бывшие члены семьи** нанимателя сохраняют право пользования, если продолжают проживать в помещении (ч. 4 ст. 69 ЖК РФ); вопрос об их статусе решается по фактическим обстоятельствам.
- **Право пользования общим имуществом дома** сохраняется за нанимателем (ч. 2 ст. 61 ЖК РФ), а переход права собственности на помещение, права хозяйственного ведения или оперативного управления **не влечёт расторжения или изменения** договора социального найма (ст. 64 ЖК РФ). Это важно, например, при передаче дома из государственной собственности в муниципальную.
- **Регистрация по месту жительства** носит учётный характер и сама по себе не порождает и не прекращает жилищных прав (ст. 3 Закона РФ от 25.06.1993 № 5242-1; постановление Конституционного Суда РФ от 02.02.1998 № 4-П, согласно которому регистрация не может служить основанием ограничения прав). Решающее значение имеют факт вселения, проживание и наличие семейных отношений.

Практический вывод по версии 1-4: «войти» в неприватизированное помещение после смерти нанимателя может **только член семьи (либо иное лицо, вселённое в установленном порядке), проживавший в помещении совместно с нанимателем**. Наследники, проживавшие отдельно и не являвшиеся членами семьи нанимателя, никаких прав на помещение не приобретают. Наследственная природа здесь ни при чём — это следствие ст. 69, 70, 82, 83 ЖК РФ.

8. Преимущественное право, предусмотренное ст. 1168 ГК РФ: когда применяется, а когда нет

Статья 1168 ГК РФ устанавливает преимущественные права при разделе наследства:

- п. 1 — наследник, обладавший совместно с наследодателем правом общей собственности на неделимую вещь, имеет преимущественное право на получение этой вещи в счёт своей наследственной доли;
- п. 2 — наследник, постоянно пользовавшийся неделимой вещью, имеет преимущество перед наследниками, не пользовавшимися ею и не являвшимися ранее участниками общей собственности на неё;
- п. 3 — если в состав наследства входит жилое помещение, раздел которого в натуре невозможен, преимущественное право на его получение в счёт

наследственных долей имеют **наследники, проживавшие в этом жилом помещении ко дню открытия наследства и не имеющие иного жилого помещения**, перед другими наследниками, не являющимися собственниками этого помещения.

Важнейшее ограничение: все три пункта ст. 1168 ГК РФ применяются **исключительно при разделе наследства**, то есть при условии, что спорное жилое помещение **входит в состав наследства**. К неприватизированному помещению (версия 1, 4) эта норма неприменима вовсе, поскольку наследственной массы в отношении него не существует. Применима она лишь в версии 2 (приватизация начата и помещение включено в наследственную массу) и в версии 3 при полной выплате пая в ЖСК. Дополнительно учитываются ст. 1170 ГК РФ (компенсация несоразмерности получаемого наследственного имущества наследственным долям) и ст. 252 ГК РФ (раздел имущества, находящегося в долевой собственности).

Практический вывод: популярный аргумент «я проживал с нанимателем, значит имею преимущественное право по ст. 1168 ГК РФ» в ситуации неприватизированного жилья **не работает**. Права проживающих совместно лиц защищаются не ст. 1168 ГК РФ, а ст. 69 и 82 ЖК РФ — но объём этих прав ограничен пользованием и признанием нанимателем, а не получением квартиры в собственность. Преимущественное право по ст. 1168 ГК РФ возникает только после того, как помещение вошло в наследственную массу.

9. Завещание и наследственный договор в отношении неприватизированного помещения

- Распорядиться имуществом на случай смерти можно только путём совершения завещания (ст. 1118 ГК РФ); завещанием наследодатель может распорядиться имуществом, **принадлежащим ему** (ст. 1119, 1120 ГК РФ). Завещательное распоряжение в отношении имущества, завещателю не принадлежащего, не порождает перехода прав на это имущество.
- Следовательно, завещание, по которому «завещается» неприватизированная квартира, **не влечёт** возникновения у наследника права собственности или права пользования этой квартирой. Соответствующее распоряжение не имеет юридической силы применительно к данному объекту, хотя не затрагивает действительность завещания в остальной части.
- Право на приватизацию не может быть предметом завещания, наследственного договора (ст. 1140.1 ГК РФ), завещательного отказа (ст. 1137 ГК РФ) или завещательного распоряжения правами на денежные

средства (ст. 1128 ГК РФ): это право неразрывно связано с личностью нанимателя и членов его семьи (ст. 1112 ГК РФ), а Закон РФ № 1541-1 не предусматривает перехода права на приватизацию к иным лицам.

- Единственное исключение — версия 2: если заявление о приватизации подано при жизни, воля наследодателя «материализуется» в имущественное право требования, которое и включается в наследственную массу (п. 8 постановления Пленума ВС РФ № 8), после чего уже наследуется по общим правилам.

Практический вывод: завещание не превращает неприватизированное помещение в наследство; завещателю доступно распоряжение иным своим имуществом.

10. Нормы, которые к ситуации не применяются (частые ошибки)

- **Ст. 684 ГК РФ** (преимущественное право нанимателя на заключение договора найма жилого помещения на новый срок) регулирует **договор коммерческого найма** и срок его действия. К социальному найму она не применяется: договор социального найма бессрочен и заключается без указания срока (ст. 60 ЖК РФ), а отношения регулируются ЖК РФ (ст. 672 ГК РФ).
- **Ст. 91-9 ЖК РФ** (право нанимателя на заключение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования на новый срок) относится к иному виду фонда — жилищному фонду социального использования, а не к социальному найму, и к вопросу наследования неприватизированного помещения прямого отношения не имеет.
- **Ст. 36.2 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ** (внесение в ЕГРН записи о возможности представления заявления о государственной регистрации права в электронной форме) — процедурная норма, влияющая на способ подачи документов (в том числе наследником), но не на объём прав.
- **Ст. 58 Федерального закона № 218-ФЗ** (особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество, входящее в состав наследства) применяется к регистрации прав наследника — то есть только тогда, когда объект в наследственную массу уже вошёл.

11. Сводка конкурирующих правовых позиций

Позиция А (нотариальная, базовая). Неприватизированное жилое помещение в состав наследства не входит, свидетельство о праве на наследство на него не выдаётся. Применяется всегда, когда приватизация не начата (версия 1) либо невозможна (версия 4), а также когда имелось лишь намерение приватизировать.

Позиция Б (судебная). Если наследодатель подал заявление о приватизации и документы и умер до оформления договора передачи или до государственной регистрации права, помещение включается в наследственную массу (п. 8 постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8), а спор разрешается судом (п. 8 постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9). Применяется в версии 2.

Позиция В (жилищно-правовая). Право пользования помещением после смерти нанимателя к наследникам по наследству не переходит; его сохраняют только совместно проживавшие члены семьи (и лица, вселённые в порядке ст. 70 ЖК РФ), которые вправе требовать признания себя нанимателем (ст. 69, 82 ЖК РФ); при смерти одиноко проживавшего нанимателя договор прекращается (ч. 5 ст. 83 ЖК РФ). Применяется во всех версиях как самостоятельное основание.

Позиция Г (кооперативная). Если помещение в доме ЖК/ЖСК, наследуется пай, а при полной выплате паевого взноса — само помещение; наследник имеет право быть принятым в члены кооператива (ст. 1177 ГК РФ, ст. 129, 131 ЖК РФ). Применяется в версии 3.

Позиция Д (спорная, преимущественное право). Ссылки на ст. 1168 ГК РФ обоснованы только тогда, когда помещение уже входит в наследственную массу; попытки применить п. 3 ст. 1168 ГК РФ к неприватизированной квартире судебной практикой не поддерживаются.

12. Практические выводы и алгоритм действий

По версии 1 (приватизация не начиналась)

Наследство в отношении помещения невозможно. Реальный путь — жилищно-правовой: совместно проживавшие члены семьи обращаются к наймодателю для изменения договора социального найма (признание нанимателем — ч. 2 ст. 82 ЖК РФ), после чего вправе решить вопрос о приватизации (ст. 2, 11 Закона РФ № 1541-1). Наследники, не проживавшие с нанимателем, прав на помещение не получают. Отдельно оформляются наследственные права на

иное имущество и принимаются долги в пределах стоимости наследства (ст. 1152–1154, 1175 ГК РФ).

По версии 2 (приватизация начата)

Наследники обращаются к нотариусу в течение шести месяцев (ст. 1154 ГК РФ) и, получив отказ либо не имея возможности подтвердить право, заявляют в суд требование о включении помещения в состав наследства или о признании права собственности в порядке наследования (п. 8 постановления Пленума ВС РФ № 8; п. 8 постановления Пленума ВС РФ № 9). Доказательства: заявление о приватизации, расписка/отметка о приёме документов, договор передачи, справка о том, что право на приватизацию не использовано.

По версии 3 (ЖСК/ЖК)

Устанавливается размер выплаченного пая. При полной выплате — оформляется наследство на квартиру (при необходимости — с доказыванием по п. 8 постановления Пленума ВС РФ № 9); при неполной — наследуется сумма пая, а наследник предъявляет требование о приёме в члены кооператива (ст. 1177 ГК РФ, ст. 130, 131 ЖК РФ).

По версии 4 (специализированный фонд, аварийное жильё)

Наследование исключено. Возможны только оспаривание статуса помещения (снятие статуса служебного, исключение дома из числа аварийных) либо защита самостоятельного права пользования члена семьи.

По версии 5 (фактически приватизировано, право не зарегистрировано)

Помещение наследуется; для подтверждения права используются документы о приватизации, а при их отсутствии — судебный порядок (п. 8 постановления Пленума ВС РФ № 9) с учётом ст. 69 Федерального закона № 218-ФЗ о признании ранее возникших прав.

Универсальный алгоритм

1. Установить правовой режим помещения: социальный найм / специализированный фонд / ЖСК / фактическая приватизация.
2. Проверить, подавалось ли заявление о приватизации и сохранились ли подтверждающие документы.

3. Определить, кто проживал совместно с нанимателем и являлся ли членом его семьи (ст. 69 ЖК РФ), — это определяет, кто сохраняет право пользования.
4. Обратиться к нотариусу в шестимесячный срок по всем прочим составляющим наследства; при необходимости — восстановить срок (ст. 1155 ГК РФ) или подтвердить фактическое принятие (п. 2 ст. 1153 ГК РФ; разъяснения постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9 о фактическом принятии наследства).
5. При наличии оснований — заявить иск о включении помещения в состав наследства / о признании права собственности в порядке наследования.
6. Оформить регистрацию права в ЕГРН (ст. 58 Федерального закона № 218-ФЗ; при электронной подаче — механизм ст. 36.2 того же Закона).

Итоговый ответ на вопрос. Вступить в наследство **неприватизированного** помещения по общему правилу не может **никто**: наследовать нечего, так как собственником остаётся публичное образование, а у наследодателя было лишь право пользования по договору социального найма. Исключения: (1) приватизация была начата при жизни наследодателя — тогда помещение включается в наследственную массу, и наследуют его наследники по закону или по завещанию; (2) помещение в доме ЖК/ЖСК — наследуется пай, а при полной его выплате и само помещение; (3) право не зарегистрировано, хотя приватизация состоялась, — помещение наследуется, вопрос лишь в доказывании. Во всех остальных случаях права на проживание возникают не в порядке наследования, а в силу ст. 69, 82 ЖК РФ — только у членов семьи нанимателя (и лиц, вселённых в установленном порядке), проживавших совместно с ним.

13. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Кодексы и законы 1. Гражданский кодекс РФ, часть первая — ст. 131, 215, 252. 2. Гражданский кодекс РФ, часть вторая — ст. 672, 684. 3. Гражданский кодекс РФ, часть третья — ст. 1112, 1113, 1114, 1117, 1118, 1119, 1120, 1128, 1137, 1140.1, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1168, 1170, 1175, 1177. 4. Жилищный кодекс РФ — ст. 60, 61, 64, 69, 70, 80, 82, 83, 91-9, 92, 93, 94, 101-104, 129, 130, 131. 5. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» — ст. 1, 2, 4, 11. 6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 36.2, 58, 69. 7. 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. 8. Гражданский процессуальный кодекс РФ — ст. 264 (установление фактов, имеющих юридическое значение).

Акты судебных органов 9. 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. 10. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» — п. 8, а также разъяснения о фактическом принятии наследства. 11. 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 и 82 ЖК РФ. 12. Постановление Конституционного Суда РФ от 02.02.1998 № 4-П (регистрация по месту жительства не может служить основанием ограничения жилищных прав).

Источники официального опубликования текстов, использованные при подготовке 13. ИПС «Законодательство России» (pravo.gov.ru) — тексты ЖК РФ (ст. 61, 64) и ГК РФ (ст. 684, 1168). 14. Официальный интернет-портал правовой информации (publication.pravo.gov.ru) — публикации Федерального закона от 08.08.2024 № 238-ФЗ (ст. 61, 91-9), Федерального закона от 20.02.2026 № 31-ФЗ (ст. 61, 64, 83), Федерального закона от 09.04.2026 № 77-ФЗ (ст. 61), распоряжения Президента РФ от 04.05.2026 № 143-рп (ст. 61, 83), Федерального закона от 07.07.2025 № 185-ФЗ (ст. 36.2). Редакции ст. 61, 64 и 83 ЖК РФ, приведённые в этих публикациях, по содержанию совпадают между собой, то есть применительно к рассматриваемому вопросу изменений по существу не вносилось.