
Кто может «вступить в наследство» на помещение, которое не приватизировано

1. Краткая постановка вопроса

Вопрос сформулирован через институт наследования, однако юридически он распадается на два принципиально разных сюжета. Если речь идёт о **жилом помещении**, занимаемом по договору социального найма (найма жилищного фонда социального использования) и не приватизированном, то самого объекта наследства не существует: право пользования таким помещением неразрывно связано с личностью нанимателя и в состав наследства не входит (ст. 1112 ГК РФ), а дальнейшее пользование возникает у совместно проживавших членов семьи в силу закона (ст. 69, 82 ЖК РФ, п. 2 ст. 672 ГК РФ). Наследники «по закону» или «по завещанию» в этом случае не приобретают ни помещения, ни права пользования им. Единственное исключение — **незавершённая приватизация**, когда наследодатель при жизни успел выразить волю на приватизацию в установленной форме, но умер до оформления права: тогда помещение может быть включено в наследственную массу по решению суда. Ниже разобраны все существенные версии прочтения вопроса, включая случай, когда под «помещением» понимается нежилой объект государственной или муниципальной собственности.

2. Исходная предпосылка: что означает «помещение не имеет приватизации»

Термин «приватизация» — институт жилищного законодательства (Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», далее — Закон № 1541-1). Поэтому «неприватизированное помещение» — это, по общему правилу, жилое помещение, в отношении которого у гражданина существует **обязательственное**, а не вещное право. Возможны четыре правовых режима, и в каждом ответ будет разным:

- **Договор социального найма** (гл. 8 ЖК РФ, ст. 60–91; ст. 672 ГК РФ) — наиболее частый случай.

- **Договор найма жилищного фонда социального использования** (гл. 8.1 ЖК РФ, ст. 91.1–91.19; п. 4 ст. 672 ГК РФ, введён Федеральным законом от 21.07.2014 № 217-ФЗ).
- **Жилое помещение специализированного жилищного фонда** (гл. 9 ЖК РФ, ст. 92–102), которое в силу ст. 4 Закона № 1541-1 приватизации не подлежит вовсе.
- **Квартира в ЖСК/ЖК** (ст. 124–129 ЖК РФ), когда паевой взнос полностью не выплачен.

Общий признак всех четырёх ситуаций: гражданин **не является собственником**, и именно это определяет наследуемость (точнее — не наследуемость) объекта.

3. Версия 1 (основная): помещение в состав наследства не входит, право пользования переходит к членам семьи умершего нанимателя в силу закона

3.1. Нормативная основа

Статья 1112 ГК РФ: в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, а также **имущественные права и обязанности; не входят** в состав наследства права и обязанности, неразрывно связанные с личностью наследодателя.

Право пользования жилым помещением по договору социального найма носит личный характер: оно возникает из административно-жилищного акта (решения о предоставлении), неотчуждаемо, не передаётся другим лицам и не может быть предметом завещания. Прямое подтверждение — специальное правило п. 2 ст. 672 ГК РФ:

«В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении».

Ту же логику воспроизводит ч. 2 ст. 82 ЖК РФ: дееспособный член семьи нанимателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключённому договору; **такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя**. Заметим: речь идёт не о наследовании, а о **изменении договора** и о признании статуса нанимателя.

3.2. Кто именно получает право пользования

Круг лиц определён ст. 69 ЖК РФ:

- **ч. 1 ст. 69 ЖК РФ** — члены семьи нанимателя: супруг, дети, родители; другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы — если вселены нанимателем в качестве членов своей семьи и ведут с ним общее хозяйство;
- **ч. 2 ст. 69 ЖК РФ** — члены семьи пользуются всеми правами и несут все обязанности наравне с нанимателем;
- **ч. 4 ст. 69 ЖК РФ** — если гражданин перестал быть членом семьи, но продолжает проживать в помещении, за ним сохраняются те же права (бессрочно, если иное не установлено соглашением);
- **ст. 71 ЖК РФ** — временное отсутствие (в том числе длительное) права не прекращает; это защищает, например, лиц, отбывающих наказание или находящихся на лечении;
- **ст. 70 ЖК РФ** — вселение новых членов семьи возможно только по установленной процедуре (с письменного согласия всех членов семьи, а для лиц, не являющихся супругом/детьми/родителями, — ещё и с согласия наймодателя).

Ключевое условие — проживание **совместно с нанимателем** на момент его смерти и наличие статуса члена семьи. Супруг, зарегистрировавший брак накануне смерти, но никогда не вселявшийся и не проживавший, права пользования не приобретает.

3.3. Как это оформляется на практике

- Нотариус здесь **не участвует**: наследство не открывается, свидетельство о праве на наследство на помещение не выдаётся.
- Оформление идёт либо через заключение договора с членом семьи (п. 2 ст. 672 ГК РФ), либо через суд — иск о признании себя нанимателем по ранее заключённому договору / об обязанности заключить договор (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ). Согласие остальных членов семьи и наймодателя требуется только для прижизненной замены нанимателя; в случае смерти нанимателя согласие наймодателя на признание члена семьи нанимателем, по сложившемуся толкованию, не требуется — согласуется лишь сам факт оформления.
- Установление юридических фактов (факта родства, нахождения на иждивении, фактического принятия наследства в другом отношении) — в порядке особого производства, ст. 264, 265 ГПК РФ.

3.4. Практический вывод по версии 1

Наследники умершего нанимателя, **если они проживали с ним и являлись членами его семьи**, сохраняют и продолжают реализовывать право пользования, но не как наследники, а как управомоченные законом лица. Наследники, которые с наследодателем не проживали и членами его семьи не являлись, **никаких прав на помещение не приобретают** — ни по закону, ни по завещанию.

4. Версия 2: если совместно проживавших членов семьи не осталось

4.1. Правовое последствие

Договор социального найма в этом случае фактически прекращается: закон не предусматривает «наследника по договору». Применимы общие правила о расторжении и прекращении договора — ст. 83 ЖК РФ; право пользования прекращается, а гражданин, у которого оно прекратилось, обязан освободить помещение и подлежит выселению по решению суда (ст. 35 ЖК РФ). Собственник (муниципальное образование или субъект РФ) вправе также требовать устранения нарушений своего права (ст. 304 ГК РФ), а при использовании помещения не по назначению или систематическом нарушении прав соседей — ставить вопрос о выселении без предоставления другого жилого помещения (ст. 91 ЖК РФ).

4.2. Позиция «наследники вселяются сами»

Иногда наследники пытаются опереться на ст. 70 ЖК РФ или на факт несения расходов на квартиру умершего. Эта позиция несостоятельна: вселение новых членов семьи возможно только **по воле нанимателя**, которой после его смерти нет; право пользования, прекратившееся со смертью единственного управомоченного лица, не может быть «принято» в порядке наследственного правопреемства. Внесение коммунальных платежей и проживание порождают лишь обязанность по возмещению расходов, но не право на помещение.

4.3. Практический вывод по версии 2

Если в помещении никто из членов семьи умершего нанимателя не проживал и не был вселён в установленном порядке, помещение возвращается наймодателю, а «вступить в наследство» на него **не может никто** — наследственная масса в этой части отсутствует.

5. Версия 3: приватизация начата при жизни наследодателя, но не завершена (главное исключение)

Здесь и возникает основной юридический конфликт, по которому существует две конкурирующие позиции.

5.1. Позиция А — формально-регистрационная

Право собственности на приобретённое в порядке приватизации жилое помещение возникает **с момента государственной регистрации** права в реестре (ст. 7 Закона № 1541-1; п. 2 ст. 8.1, ст. 131 ГК РФ; Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Если наследодатель умер до государственной регистрации, право собственности у него не возникло, следовательно, объекта наследства нет, и нотариус отказывает во включении помещения в наследственную массу.

Когда применяется: если наследодатель только вёл переговоры, консультировался, подал заявление, но затем отозвал его, либо приватизация не была доведена по причинам, зависевшим от самого гражданина, либо орган отказал в приватизации и отказ не оспорен.

5.2. Позиция Б — «незавершённая приватизация» как основание включения в наследственную массу

Позиция закреплена в п. 8 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»: если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, умер до оформления договора о передаче жилого помещения в собственность, само по себе это обстоятельство **не может служить основанием к отказу** наследнику, если наследодатель при жизни выразил волю на приватизацию и не отозвал заявление, а по не зависящим от него причинам был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано. Исторически эта позиция была сформулирована ещё в п. 8 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации „О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации“».

Когда применяется: наследодателем подано заявление установленной формы и собран полный комплект документов; заявление не отозвано; отсутствовали законные основания для отказа в приватизации (например, помещение не относится к ст. 4 Закона № 1541-1, не является служебным или

аварийным, ранее право не использовалось); воля выражена документально, а не на словах.

Отдельно стоит случай, когда **договор передачи уже подписан, но не зарегистрирован**: право собственности формально не возникло, однако воля и юридический состав практически реализованы — суды в такой ситуации включают помещение в наследственную массу с ещё большей готовностью (по существу, тот же подход, что и в п. 8 Пленума № 14, с опорой на ст. 8 и 1112 ГК РФ).

5.3. Процессуальные особенности и сроки

- Требование формулируется как **включение имущества (жилого помещения или его части) в состав наследства** и признание права собственности в порядке наследования; ответчик — орган, уполномоченный распоряжаться муниципальным (государственным) жилищным фондом; третьи лица — нотариус и территориальный орган Росреестра.
- Разъяснения о включении имущества в состав наследства и признании права собственности в порядке наследования даны в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании».
- **Сроки**: общий срок принятия наследства — шесть месяцев со дня смерти (ст. 1154 ГК РФ); принятие фактическими действиями — ст. 1153 ГК РФ; принятие по истечении срока — с согласия остальных наследников либо в суде (ст. 1155 ГК РФ).
- **Исковая давность** — вопрос спорный (см. раздел 9.2).
- Если помещение приватизировано в браке и включено в наследственную массу, применяются нормы о **супружеской доле** (ст. 1150 ГК РФ, ст. 34 СК РФ) и об **обязательной доле** (ст. 1149 ГК РФ).

5.4. Если приватизация не начиналась вовсе

Право на приватизацию **не наследуется**: это личное, однократное право (ст. 2 Закона № 1541-1). Однако члены семьи, продолжающие пользоваться помещением, сохраняют **собственное самостоятельное** право на приватизацию — им наследовать это право не нужно, достаточно оформить приватизацию на себя. Наследники, не приобретшие права пользования, права на приватизацию этим помещением не получают.

5.5. Практический вывод по версии 3

«Вступить в наследство» на неприватизированное помещение могут только наследники умершего, чьё право на приватизацию было **юридически начато**

и не завершено: заявление + документы поданы и не отозваны, отказа в приватизации не было. Требование реализуется исключительно в судебном порядке, во внесудебном (нотариальном) порядке такие дела не разрешаются. Наследование далее идёт по общим правилам: по закону (очереди — ст. 1142–1145 ГК РФ, нетрудоспособные иждивенцы — ст. 1148 ГК РФ) или по завещанию, с учётом обязательной доли и супружеской доли.

6. Версия 4: приватизация состоялась либо паевой взнос выплачен

Если право собственности уже зарегистрировано, помещение — обычный объект наследства (ст. 1112 ГК РФ), наследуется по общим правилам.

Особый случай — **кооперативная квартира**: член жилищного или жилищно-строительного кооператива, полностью внёсший паевой взнос, приобретает право собственности на помещение (п. 4 ст. 218 ГК РФ) — в силу закона, независимо от государственной регистрации. Наследники в этом случае имеют право на включение квартиры в наследственную массу и признание права собственности.

Практический вывод по версии 4: наследование идёт на общих основаниях; определение места жительства и регистрация здесь значения не имеют.

7. Завещание в отношении неприватизированного помещения

Завещатель вправе распорядиться своим имуществом (ст. 1118, 1120 ГК РФ), но только таким, которое может быть объектом наследования. Завещание, прямо указывающее неприватизированную квартиру, юридически не порождает права на неё: объект не входит в наследство, и нотариус выдаст свидетельство лишь в отношении иного имущества наследодателя. Право на приватизацию завещать также нельзя (ст. 1112 ГК РФ, ст. 2 Закона № 1541-1).

Практический вывод: завещание в этой части «бессильно», но сам документ не является недействительным — он действует в отношении остального имущества.

8. Смежные конструкции, которые ошибочно принимают за наследование

- **Поднаём.** Право по договору поднайма производно и лично. Согласно ч. 3 ст. 76 ЖК РФ поднаниматель **не приобретает самостоятельного права пользования** жилым помещением, ответственным перед наймодателем остаётся наниматель. Со смертью поднанимателя или нанимателя это право не превращается в наследственное.
- **Вселение новых лиц.** Возможно только по правилам ст. 70 ЖК РФ, с письменного согласия членов семьи, а для «прочих» лиц — и наймодателя; наймодатель вправе запретить вселение, если после него площадь на члена семьи станет менее учётной нормы. После смерти нанимателя вселение новых лиц уже невозможно.
- **Регистрация по месту жительства.** По смыслу Закона РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения...» регистрация носит учётный характер; сама по себе она ни создаёт, ни прекращает право пользования. Решающее значение имеет факт вселения в установленном порядке и ведение общего хозяйства.
- **Фактическое принятие наследства.** Проживание в квартире наследодателя может свидетельствовать о фактическом принятии наследства (п. 2 ст. 1153 ГК РФ), но оно касается **иного имущества** и не превращает социальный наём в собственность.
- **Иждивение.** «Нетрудоспособный иждивенец» как член семьи нанимателя (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ) и «нетрудоспособный иждивенец» как наследник (ст. 1148 ГК РФ) — **разные правовые фигуры**, совпадение которых не даёт автоматического права на помещение ни в ту, ни в другую сторону.

9. Конкурирующие позиции по спорным вопросам

9.1. Фактическое вселение без регистрации

Позиция 1: отсутствие регистрации не лишает гражданина статуса члена семьи нанимателя, если он был вселён с соблюдением порядка ст. 70 ЖК РФ и фактически проживал. **Позиция 2:** при отсутствии письменного согласия членов семьи и наймодателя и включения в договор гражданин считается не приобретшим право пользования. **Разграничение:** первая позиция применяется, когда письменное согласие было получено, но регистрация отсутствовала; вторая — когда процедура вселения (согласие, а при необходимости и разрешение наймодателя) не соблюдена вовсе.

9.2. Исковая давность по требованию о включении в наследственную массу

Позиция 1: требование направлено на признание наличия наследственного права, поэтому исковая давность к нему не применяется (по аналогии со ст. 208 ГК РФ и личной природой наследственного права). **Позиция 2:** применяется общий трёхлетний срок (ст. 196 ГК РФ) со дня, когда наследник узнал о нарушении права, если заявлено требование о признании права собственности. **Разграничение:** практический риск утраты права по давности реален, поэтому требования целесообразно обосновывать прежде всего как наследственные (включение в состав наследства), а не как вещно-правовые.

9.3. Жилищное vs нежилое помещение (толкование слова «помещение»)

Если под «помещением» понимается **нежилой объект** государственной или муниципальной собственности:

- отношения аренды: права и обязанности арендатора недвижимого имущества при его смерти **переходят к наследнику**, если законом или договором не предусмотрено иное (п. 2 ст. 617 ГК РФ) — то есть нежилое помещение в аренде как имущественное право в наследство входит;
- отчуждение из государственной/муниципальной собственности регулируется Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ и Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ (преимущественное право арендатора на выкуп), причём преимущественное право арендатора носит личный характер и по наследству не передаётся.

Практический вывод: для нежилого помещения ответ иной — само право аренды наследуется (п. 2 ст. 617 ГК РФ), а «неприватизированность» (незаключённый договор купли-продажи по ст. 3 Федерального закона № 159-ФЗ) наследованию не подлежит.

10. Итоговые выводы по каждой версии

Ситуация	Кто получает право	Основание	Порядок
Соцнайм, есть проживавшие члены семьи	Члены семьи умершего нанимателя	ст. 69, 82 ЖК РФ; п. 2 ст. 672 ГК РФ	Заявление наймодателю либо иск в суд;

Ситуация	Кто получает право	Основание	Порядок
			нотариус не участвует
Соцнайм, членов семьи нет	Никто; помещение возвращается наймодателю	ст. 83, 35 ЖК РФ	—
Приватизация начата, но не завершена (воля выражена документально, не отозвана, отказа не было)	Наследники по закону/ завещанию	ст. 1112, 1113, 1152 ГК РФ; п. 8 постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14	Иск о включении в состав наследства и признании права собственности
Приватизация не начиналась	Никто (у членов семьи — собственное право на приватизацию)	ст. 2 Закона № 1541-1	—
Право собственности зарегистрировано / пай выплачен	Наследники по общим правилам	ст. 1112 ГК РФ; п. 4 ст. 218 ГК РФ	Нотариальное производство
Нежилое помещение в аренде	Наследник арендатора	п. 2 ст. 617 ГК РФ	Нотариальное производство (права по договору)

11. Список использованных нормативных источников

Кодексы и законы

1. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 617 (п. 2), 672 (п. 2, п. 3, п. 4).
2. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 8, 8.1 (п. 2), 131, 208, 196, 218 (п. 4), 304.
3. Гражданский кодекс РФ, часть третья: ст. 1110, 1112, 1113, 1114, 1118, 1120, 1142–1145, 1148, 1149, 1150, 1152, 1153 (п. 2), 1154, 1155, 1157, 1158.
4. Жилищный кодекс РФ: ст. 35, 60, 63, 67, 69, 70, 71, 76, 82, 83, 91, 92–102, 124–129, гл. 8.1 (ст. 91.1–91.19).

-
5. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: ст. 1, 2, 4, 7, 11.
 6. Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ (введение гл. 8.1 ЖК РФ и п. 4 ст. 672 ГК РФ).
 7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
 8. Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».
 9. Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ (преимущественное право арендатора на выкуп).
 10. 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».
 11. Семейный кодекс РФ: ст. 34.
 12. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 264, 265, 310–312.

Акты судебного толкования

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (в частности, п. 8 — о незавершённой приватизации).
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании».
3. 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“» (историческая формулировка позиции о незавершённой приватизации).