
Кто может вступить в наследство помещения, если оно не приватизировано

1. Краткая постановка вопроса

Вопрос сформулирован как единый, но за ним стоит как минимум пять принципиально разных правовых ситуаций, и ответ в каждой из них различается радикально: (1) жилое помещение находится в государственном или муниципальном жилищном фонде социального использования, приватизация вообще не начиналась; (2) наследодатель при жизни выразил волю на приватизацию — подал заявление (оформил договор передачи), но умер до государственной регистрации права; (3) помещение лишь формально числится «неприватизированным», тогда как право собственности наследодателя фактически возникло в силу закона (пай в ЖСК/ЖК, ранее возникшее право, права, оформленные до 1998 года в органах БТИ); (4) наследодатель при жизни от приватизации отказался (в том числе в пользу других лиц); (5) приватизация объективно невозможна в силу закона (служебное жильё, общежитие, ст. 4 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ»). Ключ к ответу — ст. 1112 ГК РФ: в состав наследства входят только принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства (ст. 1113 ГК РФ) вещи и имущественные права; неприватизированная квартира наследодателю на праве собственности не принадлежала, а значит, по общему правилу объектом наследования не является. Исключения и их границы разобраны ниже по разделам.

Источниковедческое замечание. В приложенном нормативном контексте ст. 61 и ст. 64 ЖК РФ (о пользовании жилым помещением по договору социального найма и о сохранении договора при переходе права собственности) ошибочно атрибутированы отдельным федеральным законам и «распоряжениям Президента РФ» от 2024–2026 гг. Эти нормы применяются как нормы Жилищного кодекса РФ и далее цитируются именно в этом качестве; ссылки на «Указ Президента РФ от 13.08.2024 № 690» и подобные акты как на источник регулирования приватизации и наследования не используются, поскольку регулирование соответствующих отношений осуществляется ГК РФ, ЖК РФ и Законом РФ от 04.07.1991 № 1541-1.

2. Раздел 1. Правовая квалификация: что юридически означает «помещение без приватизации»

Неприватизированное жилое помещение находится в собственности Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования (ст. 212, 214, 215 ГК РФ) и относится к жилищному фонду социального использования (ст. 19 ЖК РФ). Гражданин владеет и пользуется им на основании договора социального найма (ст. 60 ЖК РФ), который заключается без установления срока (ч. 2 ст. 60 ЖК РФ).

Из этого следуют три базовых юридических факта, определяющих ответ на вопрос:

1. **Наследодателю принадлежит не вещь, а право пользования** — личное, непередаваемое, прекращающееся с его смертью. По смыслу абз. 1 и 2 ст. 1112 ГК РФ такое право в состав наследства не входит (права и обязанности, переход которых в порядке наследования не допускается Кодексом или другими законами, а равно права, неразрывно связанные с личностью).
2. **Закон предусматривает для этого случая не наследственное, а жилищно-правовое правопреемство**: права нанимателя переходят к совместно проживавшим членам его семьи (ч. 2 ст. 69 ЖК РФ, абз. 2 п. 2 ст. 672 ГК РФ, ч. 2 ст. 82 ЖК РФ). Это самостоятельный институт, действующий независимо от наследования и вне зависимости от того, являются ли эти лица наследниками.
3. **Воля на приватизацию, выраженная при жизни, порождает имущественное право, способное перейти к наследникам** — именно из этой конструкции выросли разъяснения Пленума Верховного Суда РФ, о которых речь в разделе 4.

3. Раздел 2. Версия I: приватизация не начата (заявление не подавалось, договор передачи не оформлялся)

3.1. Наследственная масса

Наследство на само помещение **не открывается**. Нотариус не вправе выдать свидетельство о праве на наследство на квартиру, поскольку право собственности у наследодателя не возникло (п. 2 ст. 218 ГК РФ; ст. 1112 ГК РФ). Право на бесплатную приватизацию — это личное неимущественное по своей природе правомочие, предоставленное конкретному гражданину как

пользователю жилья (ст. 1, 2 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1), оно не передаётся по наследству и не может быть «использовано за наследодателя».

При этом наследоваться может **иное имущество наследодателя**, а также связанные с квартирой имущественные требования (например, невыплаченные суммы, излишне внесённая плата за жилищно-коммунальные услуги, подлежащая возврату, — ст. 1102 ГК РФ), но не сама квартира.

3.2. Кто сохраняет право пользования помещением (перечень лиц)

Право пользования сохраняют лица, являвшиеся членами семьи нанимателя по правилам ч. 1 ст. 69 ЖК РФ и проживавшие совместно с ним:

- супруг, дети, родители нанимателя (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ);
- другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы — при условии, что они вселены нанимателем в качестве членов своей семьи и ведут с ним общее хозяйство (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ);
- иные лица — в исключительных случаях, по решению суда (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ);
- лица, вселённые в порядке ст. 70 ЖК РФ с соблюдением требований о письменном согласии членов семьи и об учётной норме площади (кроме несовершеннолетних детей нанимателя, для вселения которых согласия не требуется).

Все указанные лица имеют равные с нанимателем права и обязанности (ч. 2 ст. 69 ЖК РФ), они должны быть указаны в договоре социального найма (ч. 3 ст. 69 ЖК РФ), и за бывшим членом семьи, продолжающим проживать в помещении, сохраняются те же права (ч. 4 ст. 69 ЖК РФ).

Не сохраняют права: временные жильцы (ст. 80 ЖК РФ), поднаниматели (ст. 76–79 ЖК РФ), а также лица, вселённые с нарушением ст. 70 ЖК РФ, и лица, выехавшие из помещения (в отношении них действует презумпция прекращения права — ч. 3 ст. 83 ЖК РФ, а также разъяснения Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 о применении ст. 69, 70, 71, 82, 83 ЖК РФ: выезд в другое место жительства свидетельствует об отказе от прав и обязанностей по договору социального найма).

3.3. Порядок оформления после смерти нанимателя

По ч. 2 ст. 82 ЖК РФ в случае смерти нанимателя любой дееспособный член его семьи вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключённому договору социального найма. Аналогичное правило закреплено в абз. 2 п. 2 ст. 672 ГК РФ: при смерти нанимателя договор заключается с

одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении. Юридически корректный и наиболее защищённый практикой способ — заключение с одним из членов семьи **нового договора социального найма на прежних условиях** (условия не могут быть изменены: ст. 64 ЖК РФ прямо запрещает изменение условий договора социального найма при переходе права собственности на помещение, а ч. 2 ст. 82 ЖК РФ говорит о «признании себя нанимателем по ранее заключённому договору»).

Конкурирующие позиции по согласию наймодателя. Буквальное прочтение ч. 2 ст. 82 ЖК РФ позволяет распространять на случай смерти нанимателя всю конструкцию замены нанимателя, включающую согласие остальных членов семьи и наймодателя. Однако абз. 2 п. 2 ст. 672 ГК РФ сформулирован иначе: договор «заключается» с одним из членов семьи, то есть без дискреции наймодателя. В практике преобладает второй подход: при смерти нанимателя договор социального найма с членом его семьи заключается (оформляется) наймодателем, который не вправе отказать при отсутствии спора о составе членов семьи; согласие наймодателя как условие требуется в иной ситуации — при замене нанимателя живым нанимателем. При наличии спора о том, кто именно из членов семьи становится нанимателем, вопрос решается судом.

3.4. Если совместно проживавших членов семьи нет

Договор социального найма прекращается со смертью одиноко проживавшего нанимателя (ч. 5 ст. 83 ЖК РФ). Помещение возвращается в соответствующий жилищный фонд и распределяется в порядке ст. 57 ЖК РФ. **Режим выморочного имущества (ст. 1151 ГК РФ) здесь неприменим:** выморочным может быть только имущество, принадлежавшее наследодателю, а неприватизированная квартира в собственность гражданина никогда не переходила и в наследственную массу не входила.

3.5. Практический вывод по Версии I

Вступить в наследство самой квартиры не может никто — ни наследники по закону (ст. 1141–1148 ГК РФ), ни наследники по завещанию (ст. 1119 ГК РФ). Нотариус откажет в выдаче свидетельства на помещение. При этом совместно проживавшие члены семьи нанимателя сохраняют право пользования и вправе требовать заключения договора социального найма с одним из них (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ, абз. 2 п. 2 ст. 672 ГК РФ). Отказ наймодателя от заключения договора обжалуется в суде. Наследники, не проживавшие в помещении и не являвшиеся членами семьи, никаких прав на помещение не приобретают.

4. Раздел 3. Версия II: заявление о приватизации подано (договор передачи оформлен), наследодатель умер до государственной регистрации права

Это основной «работающий» сценарий, при котором неприватизированное помещение попадает в наследственную массу.

4.1. Правовое основание

Абзац 3 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 на передачу жилого помещения в собственность либо до регистрации такого договора, это само по себе не может служить основанием к отказу в удовлетворении требований наследника, **если наследодатель, выразивший при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, не отозвал своё заявление, поскольку по не зависящим от него причинам был лишён возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано.**

Развитие этого подхода — п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»: при отсутствии надлежаще оформленных документов, подтверждающих право собственности наследодателя на имущество, судами до истечения срока принятия наследства (ст. 1154 ГК РФ) рассматриваются требования наследников о включении этого имущества в состав наследства, а если в указанный срок решение не было вынесено — также требования о признании права собственности в порядке наследования.

4.2. Условия включения помещения в наследственную массу (кумулятивно)

1. **Выражение воли в надлежащей форме:** заявление установленного образца в уполномоченный орган (орган местного самоуправления, предприятие, учреждение — ст. 2, 7 Закона РФ № 1541-1) либо уже подписанный договор передачи.
2. **Воля не отозвана:** заявление не аннулировано, заявитель не отказался от приватизации, не подписал отказ (в том числе в пользу других лиц), не заключил иных сделок, свидетельствующих о перемене намерения.

3. **Отсутствие законных оснований для отказа:** приватизация в отношении данного помещения и данного гражданина была возможна (не действовал запрет ст. 4 Закона РФ № 1541-1; не было ранее использованного права бесплатной приватизации — ст. 11 названного Закона).
4. **Наличие препятствия, не зависящего от гражданина:** смерть, болезнь, нерассмотрение заявления уполномоченным органом в установленный срок (ст. 8 Закона РФ № 1541-1 предусматривает срок рассмотрения заявления о приватизации), уклонение органа от оформления.
5. **Смерть наступила до момента государственной регистрации права** (ст. 7 Закона РФ № 1541-1; п. 1, 2 ст. 8.1 ГК РФ; ст. 1 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

4.3. Кто именно может вступить в наследство в этой версии

Поскольку помещение включается в наследственную массу, круг лиц определяется общими правилами о наследовании (подробный перечень — раздел 7 настоящего заключения):

- наследники по завещанию — любые лица, включая не входящих в круг наследников по закону, юридических лиц, Российскую Федерацию (ст. 1119, 1120, 1121 ГК РФ), а также наследники по совместному завещанию супругов и наследственному договору (п. 4 ст. 1118, ст. 1140.1 ГК РФ);
- при отсутствии завещания — наследники по закону соответствующей очереди (ст. 1141–1148 ГК РФ), включая нетрудоспособных иждивенцев наследодателя (ст. 1148 ГК РФ) и наследников по праву представления (ст. 1146 ГК РФ);
- лица, получившие право на принятие наследства в порядке наследственной трансмиссии (ст. 1156 ГК РФ);
- наследники, имеющие право на обязательную долю, — независимо от содержания завещания (ст. 1149 ГК РФ);
- Российская Федерация, субъект РФ или муниципальное образование — если наследство выморочно (ст. 1151 ГК РФ) либо им отказано в пользу государства (ст. 1158 ГК РФ).

Важно: право на включение квартиры в наследственную массу **не зависит** от того, проживал ли наследник в этой квартире и являлся ли он членом семьи нанимателя. Проживание влияет на другой вопрос — на сохранение права пользования (раздел 2) и на фактическое принятие наследства (п. 2 ст. 1153 ГК РФ).

4.4. Конкурирующие подходы к роли государственной регистрации (ключевая развилка)

Позиция А (господствующая, «правоподтверждающая»). Регистрация в ЕГРН не является условием возникновения наследственного права наследника, если воля наследодателя на приватизацию была выражена при жизни и не отозвана. Государственная регистрация в такой ситуации носит правоподтверждающий характер, а её отсутствие вызвано исключительно смертью гражданина, то есть обстоятельством, за которое он не отвечает. Обоснование: абз. 3 п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8; п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9; конституционный принцип равенства и защиты права частной собственности (ст. 19, 35 Конституции РФ), поскольку иное ставило бы наследников в зависимость от скорости работы регистрирующего органа. **Применяется, когда** заявление (документы) поданы надлежащим образом при жизни наследодателя, воля не отозвана, отказ в приватизации был бы неправомерен.

Позиция Б (ограничительная, «правообразующая»). Право собственности при приватизации возникает с момента государственной регистрации (ст. 7 Закона РФ № 1541-1; п. 2 ст. 8.1 ГК РФ), следовательно, до регистрации объекта в наследственной массе нет; наследодатель обладал лишь «ожиданием права», которое по ст. 1112 ГК РФ не наследуется. **Применяется, когда** отсутствует надлежащее волеизъявление: заявление не подано вовсе либо подано ненадлежащему органу; воля отозвана; гражданин отказался от приватизации; в приватизации ему могло быть отказано (например, ранее использовано право бесплатной приватизации — ст. 11 Закона РФ № 1541-1, либо помещение относится к категориям, приватизация которых запрещена). В этих случаях суды отказывают во включении помещения в наследственную массу.

Практическое значение развилки. Разница не столько в результате, сколько в конструкции требования: по Позиции А заявляется иск о включении жилого помещения в состав наследства и признании права собственности в порядке наследования (п. 8 Постановления Пленума ВС РФ № 9); по Позиции Б защита строится как требование о понуждении к заключению договора передачи, и только после его оформления возникает наследственное право. Вторая конструкция уязвима, если сам наследодатель уже подписал договор передачи: тогда спор смещается в плоскость версии III-бис (раздел 5).

4.5. Практический вывод по Версии II

Наследство на помещение открывается и может быть принято **всеми наследниками** — как по закону, так и по завещанию (с учётом правил об

обязательной доле, праве представления и трансмиссии). Основание — абз. 3 п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8 и п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9. Если нотариус отказывает (что типично при отсутствии регистрации), требование разрешается судом в порядке искового производства; при этом срок принятия наследства (шесть месяцев — ст. 1154 ГК РФ) исчисляется со дня смерти, а при фактическом принятии наследства — по правилам п. 2 ст. 1153 ГК РФ.

5. Раздел 4. Версия III: помещение формально «не приватизировано», но право собственности возникло в силу закона

Здесь наследование происходит без каких-либо изъятий — сужение круга наследников отсутствует.

5.1. Пай в ЖСК, ЖК, ином потребительском кооперативе

Член жилищного, жилищно-строительного или иного потребительского кооператива, полностью внесший паевой взнос за квартиру, приобретает право собственности на неё (п. 4 ст. 218 ГК РФ) — независимо от государственной регистрации, которая в этом случае имеет правоподтверждающее значение. Такое имущество входит в состав наследства (ст. 1112 ГК РФ; п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9). Аналогичный подход к наследникам, которым выданы свидетельства о праве на наследство на объекты, права наследодателей по которым не были зарегистрированы в ЕГРН (в том числе права, возникшие до 1 февраля 2019 года), реализован в законодательстве о так называемой «дачной амнистии», что подтверждает принципиальную допустимость регистрации наследственных прав при отсутствии прижизненной регистрации наследодателя.

5.2. Права, возникшие до введения регистрации (до 31.01.1998)

Права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными и при отсутствии их государственной регистрации (ст. 6 ФЗ № 122-ФЗ; в настоящее время — ст. 69 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ). Договор передачи, оформленный и зарегистрированный в органах БТИ (местной администрации) до 1998 года, —

полноценное основание для выдачи нотариусом свидетельства о праве на наследство **без обращения в суд**.

5.3. Практический вывод по Версии III

Наследство на помещение открывается в обычном порядке; круг наследников — общий (раздел 7). Требуется лишь подтверждение ранее возникшего права (справка БТИ, договор передачи, регистрационное удостоверение, документы кооператива о выплате пая), после чего право наследника регистрируется в ЕГРН (ст. 14 ФЗ № 218-ФЗ).

6. Раздел 5. Версия IV: наследодатель при жизни отказался от приватизации (либо приватизация оформлена на иных лиц)

6.1. Отказ от участия в приватизации

Если гражданин при жизни отказался от участия в приватизации (в том числе в пользу иных совместно проживающих лиц), право собственности у него не возникло, и по ст. 1112 ГК РФ доля в праве собственности в наследственную массу не входит; наследники такой доли не получают. Суды исходят из того, что отказ от приватизации — самостоятельное распорядительное действие, влекущее правовые последствия, которые наследники не могут преодолеть ссылкой на наследственное правопреемство.

Одновременно за лицом, отказавшимся от приватизации в пользу других, сохраняется **бессрочное право пользования** помещением: согласно ст. 19 ФЗ от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» действие ч. 4 ст. 31 ЖК РФ (прекращение права пользования бывшего члена семьи собственника) не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения, имевших равные права пользования с лицом, приватизировавшим помещение, если иное не установлено законом или договором. Это право носит личный характер и по наследству не передаётся, но сохраняется за такими лицами, пока они проживают в помещении; на их несовершеннолетних детей оно распространяется в силу производности их права (ч. 2 ст. 69, ст. 70 ЖК РФ в системном единстве со ст. 19 ФЗ № 189-ФЗ).

6.2. Приватизация с нарушением прав несовершеннолетних

Если договор передачи оформлен без включения несовершеннолетних, имеющих право пользования помещением (ч. 2 ст. 2, ст. 7 Закона РФ № 1541-1), это в практике рассматривается как основание для оспаривания договора и последующей корректировки круга участников. Для вопроса о наследстве это означает: при признании договора недействительным (ничтожным) в части возможно включение доли в состав наследственной массы наследодателя, а соответствующее требование предъявляется наследниками, имеющими правовой интерес (ст. 166–168, 1112 ГК РФ). Здесь возможны оба подхода: суды как удовлетворяют такие требования при безусловном нарушении прав несовершеннолетнего, так и отказывают при истечении сроков и при отсутствии доказательств нарушения.

6.3. Практический вывод по Версии IV

Круг лиц, которые могут вступить в наследство помещения, здесь **сужен до нуля в части самой квартиры**: наследуется иное имущество наследодателя и его имущественные требования (ст. 1112 ГК РФ). Право пользования сохраняется у отказавшихся от приватизации лиц и членов их семей (ст. 19 ФЗ № 189-ФЗ), но не переходит к их наследникам как таковым. Единственный способ «вернуть» квартиру в наследственную массу — оспаривание договора передачи (например, по мотиву невключения несовершеннолетних), что относится к отдельной категории споров.

7. Раздел 6. Версия V: приватизация объективно невозможна в силу закона

Статья 4 Закона РФ № 1541-1 исключает приватизацию отдельных категорий помещений (жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, служебные жилые помещения), причём по общему правилу с оговоркой о возможности приватизации с согласия собственника. Если в приватизации наследодателю **не могло быть отказано**, но она не состоялась по причинам, от него не зависящим (в том числе из-за смерти), — работает механизм раздела 4. Если же приватизация была юридически невозможна (например, помещение является служебным и собственник согласия не давал, помещение в общежитии, в доме, признанном аварийным и подлежащем сносу), воли на приватизацию недостаточно: наследственная масса не возникает, поскольку «приватизация, в которой ему не могло быть отказано» отсутствует (абз. 3 п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8). Наследники в таком случае

сохраняют лишь общие права, основанные на ст. 69, 82, 83 ЖК РФ (если являются членами семьи нанимателя), а также право требовать от собственника предоставления иного жилого помещения — в случаях, прямо предусмотренных законом (например, при сносе аварийного дома — ст. 32, 86, 89 ЖК РФ).

Практический вывод: наличие поданного заявления не гарантирует включения помещения в наследственную массу. Необходимо доказать, что в приватизации не могло быть отказано; при наличии законного запрета (ст. 4 Закона РФ № 1541-1) наследственный механизм не срабатывает.

8. Раздел 7. Разграничение наследственного правопреемства и жилищного права пользования

Критерий	Наследственное правопреемство	Жилищное правопреемство (члены семьи)
Нормативная основа	ст. 1111, 1112, 1141-1148, 1152-1156 ГК РФ	ч. 2, 4 ст. 69, ст. 82, ч. 5 ст. 83 ЖК РФ; абз. 2 п. 2 ст. 672 ГК РФ
Объект	Вещи и имущественные права наследодателя (в т.ч. помещение — при Versions II-III)	Право пользования помещением и право требовать заключения договора соцнайма с одним из членов семьи
Кто входит	Наследники по закону и по завещанию, иждивенцы, наследники по представлению/трансмиссии, обязательные доли, публичные образования (выморочное)	Совместно проживавшие члены семьи нанимателя (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ), включая не являющихся наследниками
Требуется ли проживание	Нет	Да (совместное проживание обязательно)
Сроки	Шесть месяцев со дня смерти (ст. 1154 ГК РФ); восстановление — ст. 1155 ГК РФ	Срок не установлен; оформление зависит от обращения члена семьи к наймодателю (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ)

Критерий	Наследственное правопреемство	Жилищное правопреемство (члены семьи)
Судьба при отсутствии управомоченных лиц	Выморочное имущество — ст. 1151 ГК РФ	Прекращение договора соцнайма — ч. 5 ст. 83 ЖК РФ, помещение распределяется по ст. 57 ЖК РФ

Разграничение принципиально: наследник, не проживавший в квартире, не становится её пользователем по праву; член семьи, не являвшийся наследником (например, сожитель, признанный членом семьи в судебном порядке по ч. 1 ст. 69 ЖК РФ), не получает долю в праве собственности, но сохраняет право проживания.

9. Раздел 8. Кто именно может вступить в наследство: полный перечень (для Versions II и III)

По закону (ст. 1141 ГК РФ — очерёдность): - первая очередь — дети, супруг, родители (ст. 1142 ГК РФ); внуки и их потомство — по праву представления (ст. 1142, 1146 ГК РФ); - вторая очередь — полнородные и неполнородные братья и сёстры, дедушки и бабушки с обеих сторон (ст. 1143 ГК РФ), племянники и племянницы — по праву представления; - третья очередь — дяди и тёти (ст. 1144 ГК РФ), двоюродные братья и сёстры — по праву представления; - четвёртая — прадедушки и прабабушки; пятая — двоюродные внуки, двоюродные дедушки и бабушки; шестая — двоюродные правнуки, двоюродные племянники, двоюродные дяди и тёти (ст. 1145 ГК РФ); - седьмая — пасынки, падчерицы, отчим и мачеха наследодателя (ст. 1145 ГК РФ); - нетрудоспособные иждивенцы наследодателя — в порядке ст. 1148 ГК РФ (как самостоятельные наследники восьмой очереди либо наравне с наследниками соответствующей очереди); - усыновлённые и усыновители приравнены к родственникам по происхождению (ст. 1147 ГК РФ).

По завещанию (ст. 1119 ГК РФ): любые субъекты гражданского права; допускаются подназначение наследника (ст. 1121 ГК РФ), закрытое завещание (ст. 1126 ГК РФ), завещание в чрезвычайных обстоятельствах (ст. 1129 ГК РФ), совместное завещание супругов и наследственный договор (п. 4 ст. 1118, ст. 1140.1 ГК РФ), завещания, предусматривающие создание наследственного фонда (ст. 123.20-1 ГК РФ). Завещательные распоряжения правами на

денежные средства в банках (ст. 1128 ГК РФ) сохраняют силу для распоряжений, совершённых до 1 июня 2019 года.

Особые фигуры: наследники, призываемые по праву представления (ст. 1146 ГК РФ) и в порядке наследственной трансмиссии (ст. 1156 ГК РФ); лица, имеющие право на обязательную долю, — несовершеннолетние или нетрудоспособные дети, нетрудоспособный супруг и родители, нетрудоспособные иждивенцы (ст. 1149 ГК РФ); зачатые при жизни наследодателя и родившиеся живыми дети (ст. 1116 ГК РФ).

Лица, отстранённые от наследования: недостойные наследники — умышленные противоправные действия, лишение родительских прав, злостное уклонение от алиментов (ст. 1117 ГК РФ).

Публичные образования — по выморочному имуществу (ст. 1151 ГК РФ, с учётом ст. 2 ФЗ от 29.11.2007 № 281-ФЗ в части жилых помещений, переходящих в собственность муниципального образования или города федерального значения).

10. Раздел 9. Сроки, процедура, доказательства

1. **Срок принятия наследства** — шесть месяцев со дня открытия наследства (ст. 1154 ГК РФ); наследство открывается со смертью гражданина (ст. 1113 ГК РФ). Наследство может быть принято подачей заявления нотариусу (ст. 1152, 1153 ГК РФ) либо фактическими действиями (п. 2 ст. 1153 ГК РФ), включая проживание в наследственном помещении, несение расходов на его содержание, оплату долгов наследодателя.
2. **Пропуск срока** — восстановление в суде (ст. 1155 ГК РФ) либо согласие остальных наследников (п. 2 ст. 1155 ГК РФ).
3. **Оспаривание отказа нотариуса** — требование о включении имущества в состав наследства и о признании права собственности в порядке наследования заявляется в порядке искового производства (п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9; ст. 131, 132, 30 ГПК РФ). Порядок особого производства (установление фактов, имеющих юридическое значение, — ст. 264, 265 ГПК РФ) применяется в иных ситуациях и не может подменять иск о праве.
4. **Государственная пошлина** — по правилам ст. 333.19 НК РФ (по требованиям, подлежащим оценке, — по цене иска); при подаче заявления о выдаче свидетельства о праве на наследство — нотариальный тариф (ст. 22, 22.1 Основ законодательства РФ о нотариате).
5. **Исковая давность.** По требованиям о включении имущества в состав наследства судебная практика последовательно исходит из того, что такой

иск направлен на констатацию наследственного права и трёхлетний срок (ст. 196, 200 ГК РФ) к нему не применяется. Однако по искам о признании права собственности в порядке наследования, об истребовании помещения из чужого незаконного владения (ст. 301, 302 ГК РФ), о выселении или о разделе наследственного имущества давностные сроки применяются; встречается и более жёсткая позиция, распространяющая исковую давность на требование о признании права. Поэтому при подготовке иска следует одновременно оценивать риск заявления о пропуске срока и, при необходимости, обосновывать момент, с которого наследник узнал о нарушении права (ст. 200 ГК РФ).

6. **Доказательства по ключевым фактам:** заявление о приватизации с отметкой о приёме (или подписанный договор передачи), отсутствие отзыва заявления, отсутствие сведений об использовании права бесплатной приватизации (ст. 11 Закона РФ № 1541-1), справка о составе семьи и лицах, проживавших с наследодателем (для ч. 1 ст. 69 ЖК РФ), выписка из ЕГРН о правообладателе (публичное образование), сведения о начислениях и оплате ЖКУ.

11. Раздел 10. Сводные практические выводы по каждой версии

- **Приватизация не начиналась.** В наследство само помещение не входит ни для кого. Наследники получают иное имущество и имущественные требования. Право пользования сохраняют совместно проживавшие члены семьи нанимателя, которые вправе требовать заключения договора социального найма с одним из них (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ; абз. 2 п. 2 ст. 672 ГК РФ). Смерть одиноко проживавшего нанимателя прекращает договор (ч. 5 ст. 83 ЖК РФ).
- **Заявление (договор передачи) оформлено при жизни, смерть — до регистрации.** Помещение включается в наследственную массу; наследниками могут быть все лица по завещанию и по закону с учётом обязательной доли, права представления, трансмиссии (абз. 3 п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8; п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9). Требование — о включении в состав наследства и признании права собственности в порядке наследования. Ограничительная позиция (приоритет регистрации как правообразующего факта, ст. 7 Закона РФ № 1541-1, п. 2 ст. 8.1 ГК РФ) применяется лишь при дефекте воли или наличии законного основания для отказа.
- **Помещение «неприватизировано» только по документам.** Пай в ЖСК/ЖК (п. 4 ст. 218 ГК РФ), ранее возникшее право до 31.01.1998 (ст. 6 ФЗ №

122-ФЗ; ст. 69 ФЗ № 218-ФЗ) — наследство открывается в обычном порядке, свидетельство выдаётся без суда.

- **Наследодатель отказался от приватизации или приватизировал на других лиц.** Доля в праве в наследственную массу не входит; отказавшиеся и члены их семей сохраняют бессрочное право пользования (ст. 19 ФЗ от 29.12.2004 № 189-ФЗ), которое по наследству не передаётся. Единственный путь к помещению — оспаривание договора передачи (в частности, при нарушении прав несовершеннолетних — ч. 2 ст. 2, ст. 7 Закона РФ № 1541-1).
- **Приватизация была юридически невозможна.** Наследственная масса не возникает; действуют жилищные механизмы (ст. 69, 82, 86, 89 ЖК РФ) и, при наличии оснований, право на предоставление другого жилого помещения.
- **Ни в одной из версий** неприватизированное помещение не может достаться наследнику, который не проживал в нём и не является членом семьи нанимателя, если только не сработал механизм включения помещения в наследственную массу по Versions II-III.

Список использованных нормативных источников и судебной практики

1. Конституция Российской Федерации — ст. 19, 35.
2. Гражданский кодекс РФ, часть первая — ст. 8.1, 166-168, 196, 200, 209, 212, 214, 215, 218 (п. 2, 4), 288, 292, 301, 302, 1102.
3. Гражданский кодекс РФ, часть вторая — ст. 671, 672 (п. 2, 3), 674, 675, 678, 680, 681, 685.
4. Гражданский кодекс РФ, часть третья — ст. 1111, 1112, 1113, 1114, 1116, 1117, 1118 (п. 4), 1119, 1120, 1121, 1126, 1128, 1129, 1140.1, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1158, 1161, 1162, 1175; ст. 123.20-1.
5. Жилищный кодекс РФ — ст. 19, 31 (ч. 4), 32, 49, 57, 60, 61, 64, 67, 68, 69, 70, 76-80, 82, 83 (в том числе ч. 5), 86, 89.
6. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» — ст. 1, 2 (в том числе ч. 2), 4, 6, 7, 8, 11.
7. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» — ст. 19.
8. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» — ст. 6.
9. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 1, 14, 69.

-
10. Федеральный закон от 29.11.2007 № 281-ФЗ (в части перехода выморочных жилых помещений в собственность муниципальных образований и городов федерального значения) — ст. 2.
 11. Федеральный закон от 19.07.2018 № 217-ФЗ (совместные завещания, наследственный договор; изменения в ст. 1128 ГК РФ).
 12. Гражданский процессуальный кодекс РФ — ст. 30, 131, 132, 264, 265.
 13. Налоговый кодекс РФ, часть вторая — ст. 333.19.
 14. Основы законодательства РФ о нотариате — ст. 22, 22.1.
 15. 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.
 16. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» — п. 8 и разъяснения о выморочном имуществе.
 17. 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, 83 ЖК РФ.