

Наследование неприватизированного жилого помещения: кто и на каком основании получает права

1. Краткая постановка вопроса

Заявитель спрашивает, кто может «вступить в наследство» жилого помещения, которое не приватизировано, то есть занимается по договору социального найма (либо найма специализированного жилого помещения) и находится в государственной или муниципальной собственности. Ключ к ответу в том, что неприватизированное помещение наследодателю на праве собственности не принадлежало, а значит, по общему правилу наследственной массы не образует вовсе (ст. 1112 ГК РФ). Однако формулировка «не имеет приватизации» охватывает несколько принципиально разных юридических ситуаций, и в двух из них наследники (в том числе не проживавшие в квартире) действительно приобретают права на это помещение. Ниже разобраны все существенные версии: (1) приватизация не начата; (2) она начата выражением воли наследодателя, но не завершена; (3) договор передачи подписан, но право собственности не зарегистрировано; (4) помещение вообще не подлежит приватизации; (5) формально «неприватизированное», но фактически принадлежащее наследодателю (пай в ЖСК/ЖК).

2. Юридическая квалификация: что означает «помещение не имеет приватизации»

2.1. Общее правило о составе наследства

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. Не входят в состав наследства личные неимущественные права и другие нематериальные блага, а также права и обязанности, неразрывно связанные с личностью наследодателя, и права, переход которых в порядке наследования не допускается ГК РФ или другими законами.

Время открытия наследства — момент смерти гражданина (ст. 1113, 1114 ГК РФ). Это означает, что юридически значимым является не то, что наследодатель *мог бы* получить (приватизировать), а то, что он *имел* на момент смерти.

2.2. Право пользования по договору социального найма наследованию не подлежит

Право пользования жилым помещением по договору социального найма — это право, производное от договора и от статуса члена семьи нанимателя (ч. 2 ст. 672 ГК РФ, ч. 2 ст. 69 ЖК РФ), а не имущественное право, способное свободно переходить в порядке универсального правопреемства. ЖК РФ не относит смерть нанимателя к основаниям прекращения договора социального найма; напротив, ч. 2 ст. 82 ЖК РФ и абз. 2 п. 2 ст. 672 ГК РФ прямо исходят из того, что в случае смерти нанимателя договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении. Само помещение находится в государственном или муниципальном жилищном фонде (ст. 49, 60 ЖК РФ), собственником его наследодатель не был.

Промежуточный вывод (это доминирующая и по существу бесспорная позиция): если приватизация не начата, наследовать «квартиру» не может никто — ни наследники по закону, ни наследники по завещанию. Наследство в этой части либо отсутствует, либо состоит из иного имущества (вклады, движимые вещи, иное недвижимое имущество).

2.3. Смена собственника помещения на договор не влияет

Важная «страховка» для наследников, проживавших с нанимателем: переход права собственности на занимаемое по договору социального найма помещение, права хозяйственного ведения или оперативного управления им **не влечет расторжения или изменения** договора социального найма (ст. 64 ЖК РФ; указанная норма в действующей редакции, включая изменения 2024–2026 гг., сохраняет это правило неизменным). То есть передача дома из муниципальной собственности в иную собственность (в том числе в связи со сменой наймодателя) не лишает членов семьи умершего нанимателя их прав.

3. Версия первая (основная): приватизация не начата — наследства нет, но есть права у членов семьи

3.1. Кто продолжает пользоваться помещением

Право дальнейшего пользования принадлежит **членам семьи нанимателя, проживавшим совместно с ним** (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ). К ним относятся: супруг, дети и родители нанимателя; другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы — если они вселены нанимателем в качестве членов семьи и ведут с ним общее хозяйство; в исключительных случаях — иные лица. Совместно проживающие члены семьи пользуются всеми правами и несут все обязанности наравне с нанимателем (ч. 2 ст. 672 ГК РФ, ч. 2 ст. 69 ЖК РФ), а дееспособные члены семьи несут солидарную ответственность по обязательствам из договора (ч. 3 ст. 69 ЖК РФ; см. также п. 29 Постановления Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22).

Временно отсутствующие члены семьи (в том числе выехавшие на учебу, в командировку, к родственникам) право пользования не утрачивают (ст. 71 ЖК РФ).

3.2. Кто вправе стать нанимателем — и здесь есть две конкурирующие позиции

Позиция А (приоритетная, вытекает из буквы закона и разъяснений Пленума ВС РФ): дееспособный член семьи нанимателя **с согласия остальных членов своей семьи и наймодателя** вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма; в случае смерти нанимателя такое же право принадлежит любому дееспособному члену семьи умершего (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ, абз. 2 п. 2 ст. 672 ГК РФ). При недостижении согласия или отказе наймодателя спор решается судом — с обязательным выяснением наличия согласия остальных членов семьи и наймодателя (разъяснения по применению ст. 82 ЖК РФ даны в Постановлении Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»). Судебная практика исходит из того, что при отсутствии спора между членами семьи суд не вправе подменять их согласие своим решением; при наличии спора — проверяет, не нарушаются ли права возражающих.

Применяется эта позиция в ситуации, когда: (а) в договоре социального найма указан только умерший наниматель; (б) проживающие согласны на

конкретную кандидатуру; (в) наймодатель не возражает либо его отказ незаконен.

Позиция Б (альтернативная, встречается в практике как «сонанимательство в силу закона»): если согласие между проживающими не достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в помещении, являются **сонанимателями**, а договор продолжает действовать на тех же условиях. Эта конструкция прямо закреплена в ст. 686 ГК РФ (замена нанимателя в договоре найма жилого помещения), но формально в п. 3 ст. 672 ГК РФ среди норм, применяемых к социальному найму, ст. 686 ГК РФ не названа. Поэтому ряд судов применяет её субсидиарно (по аналогии, через п. 1 ст. 7 ЖК РФ), а ряд судов отказывает в этом, требуя оформления по ст. 82 ЖК РФ.

Практическое следствие разницы: по позиции А нужно решение (соглашение или судебный акт) о признании нанимателем; по позиции Б права возникают автоматически, и приватизация может оформляться от имени всех сонанимателей без предварительного переоформления договора.

3.3. Что это даёт в итоге

Члены семьи умершего нанимателя в любом случае: 1) сохраняют право пользования помещением; 2) вправе оформить договор социального найма на себя (ст. 82 ЖК РФ); 3) вправе **приватизировать** помещение от своего имени в порядке ст. 2 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» — с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Практический вывод по версии первой: наследство как таковое не открывается, «вступить в наследство» не может никто; но лица, проживавшие с нанимателем, приобретают помещение не в порядке наследования, а реализуя **собственное право**, вытекающее из договора социального найма. Наследники, не проживавшие с наследодателем (например, живущие в другом городе дети от первого брака), на помещение претендовать не могут — ни как наследники, ни как пользователи.

3.4. Ситуация, когда с нанимателем никто не проживал

Если наследодатель проживал один, договор социального найма прекращается, помещение возвращается в соответствующий жилищный фонд, и наследственной массы в отношении него нет. Наследники получают только иное имущество наследодателя, а по долгам наследодателя (в том числе по

задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги, начисленной при его жизни) отвечают в пределах стоимости перешедшего к ним наследственного имущества (ст. 1175 ГК РФ).

4. Версия вторая (ключевая для «кто может вступить в наследство»): наследодатель при жизни выразил волю на приватизацию

4.1. Правовая конструкция

Если гражданин, **подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы**, умер до оформления договора передачи помещения в собственность (либо до государственной регистрации права собственности), это обстоятельство само по себе не может служить основанием к отказу наследникам во включении жилого помещения в состав наследственного имущества — поскольку по независящим от него причинам гражданин был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, **в которой ему не могло быть отказано**.

Эта позиция сформулирована 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“» и подтверждается общей логикой разъяснений о составе наследства, данных в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» (состав наследства определяется по ст. 1112 ГК РФ на день открытия наследства, но воля наследодателя, объективированная в юридически значимых действиях, оценивается судом).

4.2. Кто именно может «вступить в наследство» в этой версии

Любые наследники, призываемые к наследованию по общим правилам: - по завещанию — любые лица, указанные в завещании, включая наследников по закону любой очереди, иных граждан, юридических лиц, публично-правовые образования (ст. 1116, 1118–1121 ГК РФ); при этом ст. 1120 ГК РФ прямо допускает завещание имущества, которое может быть приобретено наследодателем в будущем; - по закону — наследники первой очереди (дети, супруг, родители — ст. 1142 ГК РФ), при их отсутствии/отказе/непринятии — последующие очереди (ст. 1143–1145 ГК РФ), нетрудоспособные иждивенцы

наследодателя (ст. 1148 ГК РФ), а также лица, имеющие право на обязательную долю (ст. 1149 ГК РФ).

Существенно: **проживание в квартире и родство с умершим нанимателем в этой версии значения не имеют** — наследником может стать и наследник, никогда в квартире не живший. Более того, наследник, ранее использовавший право бесплатной приватизации (ст. 11 Закона РФ № 1541-1), тем не менее вправе получить помещение в порядке наследования: наследование не является приватизацией.

4.3. Условия, при которых позиция работает

Суды удовлетворяют такие требования при совокупности обстоятельств: 1) заявление о приватизации подано в уполномоченный орган (орган местного самоуправления, соответствующее учреждение) **самим наследодателем** либо иным способом выражена его воля; 2) приложены необходимые документы (ордер/договор социального найма, выписка из лицевого счета, справка о составе семьи, согласия членов семьи и т.д.); 3) у наследодателя **не было препятствий** к приватизации: помещение не входит в перечень неприватизируемых (ст. 4 Закона РФ № 1541-1), ранее право бесплатной приватизации не использовано, отказ в приватизации не был получен или отозван заявление; 4) смерть наступила до заключения договора передачи и/или до государственной регистрации права собственности; 5) наследство принято в установленный срок и надлежащим способом (ст. 1152-1154 ГК РФ).

4.4. Конкурирующая позиция

Существует и противоположный подход: **право на приватизацию неотчуждаемо и не наследуется как таковое**; наследуется не «право на приватизацию», а конкретное имущество, поэтому при отсутствии поданного заявления и полного комплекта документов включение помещения в состав наследства недопустимо. Эта позиция применяется, когда: - наследодатель лишь интересовался приватизацией, намерения в документальной форме не выразил; - заявление подано, но наследодатель его **отозвал** или получил мотивированный отказ; - помещение по закону приватизации не подлежит (см. раздел 6); - договор передачи не заключался и не мог быть заключен из-за отсутствия согласия кого-либо из совместно проживающих членов семьи, чье согласие требуется по ст. 2 Закона РФ № 1541-1.

Практический вывод по версии второй: «вступить в наследство» на неприватизированную квартиру могут наследники по закону и/или завещанию, но только если наследодатель при жизни документально выразил волю на приватизацию. При отсутствии такого волеизъявления наследственная масса

в отношении помещения не возникает, и требование о включении в наследство не удовлетворяется.

5. Версия третья: договор передачи заключён, но право собственности не зарегистрировано

Право собственности на недвижимость возникает с момента государственной регистрации (п. 2 ст. 8.1, ст. 131 ГК РФ; ст. 7 Закона РФ № 1541-1; Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Отсюда:

- если договор передачи **подписан**, но смерть наступила до регистрации, — по смыслу п. 8 Постановления Пленума ВС РФ № 8 от 24.08.1993 наследники вправе требовать включения помещения в состав наследства и признания права собственности, поскольку единственным препятствием к завершению оформления была смерть наследодателя;
- если договор передачи не заключался, а поданное заявление отозвано или приватизация осуществлялась с нарушениями (например, отсутствовало согласие члена семьи), — требования наследников оставляются без удовлетворения.

Спорность ситуации связана с тем, что до регистрации права собственности помещение юридически всё ещё в публичной собственности; суды в таких делах фактически восполняют отсутствующий юридический факт, оценивая добросовестность и волю наследодателя.

6. Версия четвёртая: помещение вообще не подлежит приватизации

Приватизация невозможна, а значит, невозможно и наследование, если помещение (ст. 4 Закона РФ № 1541-1): - служебное (за исключением жилищного фонда совхозов и приравненных к ним предприятий, а также фонда стационарных учреждений социальной защиты в сельской местности); - находится в общежитии; - расположено в домах закрытых военных городков; - находится в аварийном состоянии (применительно к соответствующему фонду); - относится к специализированному жилищному фонду в целом (ст. 92–100 ЖК РФ).

В этих случаях: - само помещение и право пользования им в наследство не входят; - члены семьи умершего нанимателя/работника сохраняют право пользования; отдельные категории граждан (в том числе **члены семьи**

работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер) не могут быть выселены без предоставления других жилых помещений (ч. 2 ст. 103 ЖК РФ); - если служебное помещение было передано в муниципальную собственность и с гражданином в установленном порядке заключён договор социального найма (либо он проживает в нём на условиях социального найма в силу ст. 7 Вводного закона — Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ), то ограничение ст. 4 Закона РФ № 1541-1 перестаёт применяться, и помещение может быть приватизировано уже наследниками-пользователями, а при выраженной воле наследодателя — включено в наследство.

7. Версия пятая: «неприватизированное», но фактически принадлежавшее наследодателю (ЖСК, ЖК, ТСЖ-кооперативы)

Если дом кооперативный и паевой взнос за квартиру выплачен наследодателем полностью, то квартира **не является неприватизированной в смысле публичного фонда**: член жилищного, жилищно-строительного кооператива, полностью внесший паевой взнос, приобретает право собственности на жилое помещение в силу закона (п. 4 ст. 218 ГК РФ, ст. 129 ЖК РФ). Такое помещение включается в состав наследства независимо от государственной регистрации права, а наследники — любые, по общим правилам (ст. 1142–1149, 1118–1121 ГК РФ).

Если пай выплачен частично, в состав наследства входит не помещение, а паенакопления (имущественное право требования), а также доля в имуществе кооператива, если она определялась.

8. Процедурные аспекты, которые нужно проверить в каждой версии

- 1. Открытие и принятие наследства.** Наследство открывается со смертью гражданина (ст. 1113 ГК РФ); принять его можно подачей заявления нотариусу, фактическими действиями либо через суд (ст. 1152–1154 ГК РФ). Срок — шесть месяцев со дня открытия наследства (ст. 1154 ГК РФ), при наследственной трансмиссии (ст. 1156 ГК РФ) — иные правила.
- 2. Документальное подтверждение воли на приватизацию.** Заявление в орган, осуществляющий приватизацию, с отметкой о приёме; расписка;

журнал регистрации заявлений; переписка; квитанции об оплате услуг по оформлению.

3. **Способ защиты.** Требование о включении жилого помещения в состав наследства и признании права собственности рассматривается в **исковом** порядке (ст. 131, 132 ГПК РФ); установление факта принятия наследства и места открытия наследства — в особом производстве (ст. 264 ГПК РФ). Госпошлина по имущественному требованию исчисляется по пп. 1 п. 1 ст. 333.19 НК РФ от стоимости имущества; возможны отсрочка/рассрочка (ст. 333.41 НК РФ, ст. 90 ГПК РФ).
4. **Подсудность.** Иски о правах на жилые помещения предъявляются по месту нахождения помещения (ст. 30 ГПК РФ).
5. **Оформление пользования до приватизации.** Документ-основание — договор социального найма (ст. 63 ЖК РФ) либо решение суда о признании нанимателем (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ, ст. 672 ГК РФ).
6. **Срочность приватизации.** Бесплатная приватизация жилищного фонда социального использования в настоящее время не ограничена сроком (ст. 2 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ в редакции Федерального закона от 22.02.2017 № 14-ФЗ), однако право на неё предоставляется **один раз** (ст. 11 Закона РФ № 1541-1), и законодательные инициативы об ограничении срока периодически вносятся — это фактор риска, который стоит учитывать при планировании.

9. Практические выводы по каждой версии

Ситуация	Наследуется ли помещение	Кто получает права
Приватизация не начата, с наследодателем проживали члены семьи	Нет	Члены семьи нанимателя — право пользования (ч. 2 ст. 69, ст. 71 ЖК РФ); один из них — наниматель (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ, п. 2 ст. 672 ГК РФ); далее они вправе приватизировать помещение (ст. 2 Закона РФ № 1541-1)
Приватизация не начата, наследодатель проживал один	Нет	Никто; помещение возвращается в публичный жилищный фонд; наследники наследуют иное имущество и

Ситуация	Наследуется ли помещение	Кто получает права
		отвечают по долгам в пределах его стоимости (ст. 1175 ГК РФ)
Наследодатель подал заявление о приватизации, но умер до заключения договора	Да (по преобладающей практике)	Любые наследники по закону и/или завещанию (ст. 1111, 1116, 1142–1149, 1118–1121 ГК РФ), независимо от проживания в помещении; воля подтверждается документально (п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8)
Договор передачи подписан, право не зарегистрировано	Да (при подтверждении воли и отсутствии препятствий)	Те же наследники; право собственности признаётся судом
Помещение специализированного фонда (служебное, общежитие, закрытый военный городок)	Нет	Члены семьи сохраняют пользование; отдельные категории не подлежат выселению без предоставления другого жилья (ч. 2 ст. 103 ЖК РФ); приватизация исключена (ст. 4 Закона РФ № 1541-1)
Кооперативная квартира с полностью выплаченным паем	Да	Любые наследники; право собственности возникает в силу п. 4 ст. 218 ГК РФ, ст. 129 ЖК РФ

Итоговая формула ответа на вопрос заявителя: «вступить в наследство» самого неприватизированного помещения нельзя — наследовать нечего; наследуется оно только тогда, когда наследодатель при жизни выразил волю на приватизацию (либо право собственности уже возникло по иным основаниям, например по паю). Во всех остальных случаях помещение получают не наследники, а лица, проживавшие с умершим нанимателем как члены его семьи, — реализуя самостоятельное право пользования и последующей приватизации.

10. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Кодексы и законы 1. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 672 (найм в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования), ст. 686 (замена нанимателя). 2. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 8.1 (государственная регистрация прав), ст. 131, ст. 218 (п. 4 — право собственности члена кооператива, выплатившего пай). 3. Гражданский кодекс РФ, часть третья: ст. 1111, 1112, 1113, 1114, 1116, 1118–1121 (в том числе ст. 1120), 1142–1145, 1148, 1149, 1152–1157, 1175. 4. Жилищный кодекс РФ: ст. 49, 51, 57, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 76, 79, 80, 82, 92–100, 103, 129. 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 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»: ст. 2 (в редакции Федерального закона от 22.02.2017 № 14-ФЗ), ст. 7, ст. 13. 7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (общие правила регистрации права собственности). 8. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 30, 131, 132, 264. 9. Налоговый кодекс РФ: ст. 333.19, 333.41.

Акты Верховного Суда РФ 10. 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). 11. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании». 12. 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 ст. 69, 82 ЖК РФ). 13. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» (п. 29 — солидарная ответственность членов семьи).

Правовые позиции, требующие проверки на актуальность по конкретному делу 14. Практика применения ч. 2 ст. 82 ЖК РФ (согласие всех членов семьи и наймодателя как условие признания нанимателем) и ст. 686 ГК РФ (сонанимательство) — подходы судов субъектов РФ неоднородны; перед подачей иска целесообразно изучить кассационную практику соответствующего судебного округа и Обзоры судебной практики Верховного Суда РФ за последние периоды.