

---

# Кто может «вступить в наследство» неприватизированного жилого помещения

---

## 1. Краткая постановка вопроса

Вопрос о том, кто может «вступить в наследство помещения, если оно не имеет приватизации», не имеет одного универсального ответа, поскольку сама формулировка допускает несколько принципиально разных правовых ситуаций, которые подчиняются разным нормам. Юридически корректно говорить не о «вступлении в наследство», а о **принятии наследства** (ст. 1152–1153 ГК РФ), поэтому ниже раскрываются следующие существенные версии: (1) жилое помещение предоставлено по договору социального найма, приватизация вообще не начиналась; (2) приватизация начата (подано заявление, собран пакет документов, иногда подписан договор передачи), но не завершена государственной регистрацией; (3) жилое помещение находится в доме жилищно-строительного кооператива с невыплаченным паевым взносом; (4) жилое помещение относится к специализированному (в том числе служебному) жилищному фонду; (5) самостоятельный вопрос — о круге лиц, которые после смерти нанимателя приобретают права **нанимателя** (это не наследственное, а жилищно-правовое преемство). Итог зависит от версии: от полного отсутствия наследственной массы до включения квартиры в наследство и её наследования на общих основаниях любыми наследниками по закону или по завещанию.

---

## 2. Договор социального найма — базовый случай: помещения как объекта наследства нет

### 2.1. Правовой режим

Жилое помещение по договору социального найма находится в государственном или муниципальном жилищном фонде; нанимателю оно передаётся во владение и пользование, а не в собственность, и собственником остаётся соответствующее публичное образование (ст. 60 ч. 1, ст. 61 ЖК РФ; ст. 672 п. 1 ГК РФ). Наниматель не вправе распоряжаться таким помещением (продать, подарить, завещать квартиру как вещь).

---

## 2.2. Состав наследства

Согласно ст. 1112 ГК РФ в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи и иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности. В состав наследства **не входят** права и обязанности, неразрывно связанные с личностью наследодателя. Право пользования конкретным жилым помещением по договору социального найма носит личный, производный от воли наймодателя и от статуса гражданина (нуждаемость, малоимущность) характер, оно неотчуждаемо и не передаётся в порядке универсального правопреемства. Именно поэтому неприватизированная квартира **не является объектом наследования** и не может быть включена в наследственную массу.

Практическое следствие: нотариус, ведущий наследственное дело, не вправе выдать свидетельство о праве на наследство в отношении неприватизированного жилого помещения (ст. 1162 ГК РФ, ст. 48–49 Основ законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1 — отказ в совершении нотариального действия и порядок его обжалования), поскольку такое имущество наследодателю на праве собственности не принадлежало. В наследственную массу войдут иные активы: вклады, иное недвижимое имущество, транспорт, доли в обществах, а также, в отдельных случаях, денежные средства, причитавшиеся наследодателю (например, недополученная пенсия, излишне внесённая плата за жилое помещение и коммунальные услуги, — по правилам ст. 1183 ГК РФ).

## 2.3. Прямое правило о судьбе договора

Закон прямо указывает два сценария:

- **Если наниматель проживал один** — договор социального найма прекращается со смертью одиноко проживавшего нанимателя (ст. 83 ч. 5 ЖК РФ). Квартира возвращается наймодателю и распределяется по правилам ст. 57 ЖК РФ; наследники (даже единственные родственники) на неё претендовать не могут.
- **Если в помещении остались проживающие члены семьи** — договор не прекращается, а происходит замена нанимателя в порядке ч. 2 ст. 82 ЖК РФ (см. раздел 3).

## 2.4. Практический вывод по версии

При неприватизированном помещении, по которому приватизация не начиналась, **вступить в наследство на помещение не может никто** — ни наследники первой очереди, ни лицо, проживавшее совместно с умершим.

Единственное, на что могут претендовать совместно проживавшие граждане, — статус нанимателя по действующему договору социального найма (раздел 3), а не наследство. Попытка получить свидетельство о праве на наследство на такую квартиру заведомо приведёт к отказу нотариуса; оспаривать отказ бессмысленно, если приватизация не начиналась.

### **3. Кто «приходит на место» умершего нанимателя: жилищно-правовое, а не наследственное преемство**

#### **3.1. Нормативная основа и круг лиц**

Ключевая норма — ч. 2 ст. 82 ЖК РФ: дееспособный член семьи нанимателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключённому договору социального найма вместо первоначального нанимателя, и такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя. Аналогичный механизм заложен в ст. 672 п. 2 ГК РФ: в случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении. Обратите внимание: ст. 686 ГК РФ («Замена нанимателя в договоре найма жилого помещения») **не применяется** к социальному найму напрямую — к договору социального найма применяется лишь прямо перечисленный в ст. 672 п. 3 ГК РФ перечень статей ГК РФ (ст. 674, 675, 678, 680, 681, п. 1–3 ст. 685); в остальной части приоритет имеет жилищное законодательство.

Круг «членов семьи» определён в ч. 1 ст. 69 ЖК РФ:

- супруг, дети и родители нанимателя — проживающие совместно с ним;
- другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы — только если они вселены нанимателем именно как члены семьи и ведут с ним общее хозяйство;
- иные лица — в исключительных случаях и только по решению суда.

Следовательно, «унаследовать» статус нанимателя может не любой родственник умершего, а только тот, кто (а) проживал совместно с ним в этом помещении, (б) относится к кругу лиц, признаваемых членами семьи по ст. 69 ЖК РФ, и (в) является дееспособным. При этом члены семьи имеют равные с нанимателем права и обязанности (ч. 2 ст. 69 ЖК РФ), несут солидарную ответственность по обязательствам из договора и должны быть указаны в договоре (ч. 3 ст. 69 ЖК РФ).

### 3.2. Конкурирующие позиции о бывших членах семьи

Существует два подхода к вопросу, вправе ли требовать признания себя нанимателем лицо, которое перестало быть членом семьи нанимателя, но продолжает проживать в помещении и за которым сохранены такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи (ч. 4 ст. 69 ЖК РФ):

- **Узкий подход:** ч. 2 ст. 82 ЖК РФ говорит именно о «члене семьи умершего нанимателя»; бывший член семьи таковым не является, поэтому он сохраняет право пользования, но не может требовать заключения договора на своё имя. Наиболее последовательно применяется, когда бывший член семьи не ведёт общего хозяйства, не участвует в расходах и его связь с семьёй прекращена.
- **Широкий подход:** поскольку за таким гражданином законом сохранены права наравне с нанимателем и членами его семьи (ч. 4 ст. 69 ЖК РФ), ему не может быть отказано в заключении договора, если он продолжает проживать и несёт обязанности по содержанию жилья. Применяется в делах, где бывший член семьи фактически продолжает использовать помещение как единственное место жительства и исполняет обязанности нанимателя.

Практически спор решается судом исходя из конкретных обстоятельств: факта постоянного проживания, оплаты жилищно-коммунальных услуг, наличия иного жилья, состава семьи.

### 3.3. Процедура и процедурные нюансы

Требуется письменное соглашение членов семьи о том, на чьё имя будет заключён договор; при недостижении согласия спор рассматривается судом. В первоначальной редакции ч. 2 ст. 82 ЖК РФ требовалось также согласие наймодателя; в действующей редакции это условие из нормы исключено.

**Важно:** при подготовке документов необходимо сверять актуальную редакцию ч. 2 ст. 82 ЖК РФ, поскольку норма изменялась, и в практике встречаются ссылки как на вариант «с согласия остальных членов семьи и наймодателя», так и на действующий вариант без согласия наймодателя. Отказ наймодателя обжалуется в судебном порядке (требование о признании права нанимателя / об обязанности заключить договор).

Смежный нюанс: сам факт регистрации по месту жительства не подтверждает и не опровергает факт проживания — регистрация носит уведомительный характер (Постановления Конституционного Суда РФ от 25.04.1995 № 3-П и от 02.02.1998 № 4-П; разъяснения, содержащиеся в Постановлении Пленума

Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14). Поэтому суды устанавливают именно фактическое совместное проживание.

Отдельно: если единственным проживающим в помещении остаётся несовершеннолетний или недееспособный гражданин, вопрос решается через законного представителя с учётом ст. 21, 26, 28 ГК РФ, ст. 64 СК РФ; единообразной практики по формулировкам такого договора нет, и наймодатели решают этот вопрос по-разному.

### 3.4. Практический вывод по версии

Наследники, не проживавшие с умершим нанимателем, **не получают ничего** — ни квартиры, ни статуса нанимателя. Совместно проживавшие члены семьи получают не наследство, а право требовать заключения договора социального найма на своё имя. Если никто из совместно проживавших не обращается за оформлением, договор прекращается по ст. 83 ч. 5 ЖК РФ (смерть одиноко проживавшего нанимателя), а помещение возвращается в фонд.

## 4. Незавершённая приватизация — главное исключение, когда помещение попадает в наследственную массу

### 4.1. Нормативная основа

Приватизация — бесплатная передача в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде (ст. 1, 2 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»). Право собственности на приобретённое жилое помещение возникает с момента государственной регистрации права (ст. 7 Закона № 1541-1; ст. 8.1, 131 ГК РФ; Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в том числе ст. 14 — основания регистрации). В настоящее время приватизация не ограничена сроком — соответствующие изменения внесены в ст. 2 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

### 4.2. Позиция Верховного Суда РФ

Ключевое разъяснение содержится 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».

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, то в случае спора о включении этого помещения в наследственную массу указанное обстоятельство само по себе **не может служить основанием к отказу в удовлетворении требования наследника**, если наследодатель, выразив 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, в приватизации ему не могло быть отказано.

То есть при незавершённой приватизации наследники обращаются в суд с иском о включении жилого помещения в состав наследства и/или о признании права собственности в порядке наследования; ответчиком выступает соответствующий орган (администрация, иной уполномоченный наймодатель, а при необходимости — иные наследники и третьи лица). Основания для последующей регистрации — свидетельство о праве на наследство либо вступившее в законную силу решение суда (ст. 14 Федерального закона № 218-ФЗ).

#### 4.3. Конкуренция подходов к тому, что именно включается в наследство

Среди юристов и в практике нет полного единства в квалификации объекта:

- **Подход 1 (преобладающий):** в наследственную массу включается само жилое помещение как объект недвижимости; наследники становятся его собственниками, а регистрация права осуществляется на основании свидетельства о праве на наследство или решения суда. Именно этот подход соответствует буквальному смыслу п. 8 Постановления Пленума ВС РФ № 8.
- **Подход 2:** наследуется не вещь, а имущественное право (право требования передачи помещения в собственность, «право на завершение приватизации»). Такой подход встречается, когда на момент смерти договор передачи ещё не был подписан и воля выражена лишь подачей заявления; он влияет на объём наследственной массы, на расчёт обязательной доли (ст. 1149 ГК РФ) и на момент возникновения права.

Практическое значение различия: при подходе 2 нотариус часто отказывает в выдаче свидетельства на квартиру и требует судебного акта; при подходе 1 квартира учитывается как недвижимость в полном объёме, что существенно для оценки наследства, расчёта обязательной доли и раздела между наследниками.

#### 4.4. Когда наследственной массы всё равно не возникает

Даже при незавершённой приватизации включение в наследственную массу невозможно, если:

- наследодатель не подавал заявление о приватизации — у него имелась лишь возможность участвовать в приватизации, а не имущественное право; право на приватизацию как таковое неразрывно связано с личностью наследодателя и в силу абз. 2 ст. 1112 ГК РФ в наследство не входит;
- наследодатель при жизни подал заявление, но затем его отозвал;
- имелись законные основания для отказа в приватизации (например, помещение относится к фонду, не подлежащему приватизации; ст. 4 Закона № 1541-1);
- наследодатель ранее уже реализовал право на приватизацию (ст. 2 Закона № 1541-1 — приватизация осуществляется однократно): в том числе если он дал согласие на приватизацию в пользу других членов семьи, но сам в число собственников не вошёл, — такое право считается использованным, а помещение в наследственную массу не включается.

#### 4.5. Круг наследников в этой версии

Если приватизация начата — помещение наследуется на общих основаниях: по завещанию (ст. 1111, 1118, 1119 ГК РФ) либо по закону (ст. 1111, 1142–1145, 1146, 1148 ГК РФ; нетрудоспособные иждивенцы — ст. 1148 ГК РФ). Наследниками могут быть любые лица, призываемые к наследованию, независимо от факта совместного проживания с наследодателем. Наследство принимается в течение шести месяцев (ст. 1154 ГК РФ) путём подачи заявления нотариусу либо фактическими действиями (ст. 1153 ГК РФ), при пропуске срока — восстановление в суде или согласие наследников (ст. 1155 ГК РФ). При наличии нетрудоспособных иждивенцев необходимо учитывать правило об обязательной доле (ст. 1149 ГК РФ).

#### 4.6. Практический вывод по версии

При незавершённой приватизации в наследство могут вступить **все наследники по закону и/или по завещанию**, но не «по факту проживания», а через суд — с требованием о включении помещения в наследственную массу и признании права собственности. Вероятность успеха высока, если есть заявление о приватизации, не отозванное наследодателем, и отсутствовали основания для отказа. Если заявление не подавалось, перспектив нет.

---

## 5. Смежная версия: жилищно-строительный кооператив с невыплаченным паем

Граждане часто воспринимают такие квартиры как «неприватизированные», хотя правовой режим иной. В состав наследства члена потребительского кооператива входят паенакопления; наследник вправе быть принятым в члены кооператива (ст. 1177 ГК РФ). Членство в кооперативе прекращается смертью гражданина (ст. 130 ЖК РФ). Член кооператива, полностью внесший паевой взнос за предоставленное ему жилое помещение, приобретает право собственности на него (ст. 129 ЖК РФ) — с учётом правил государственной регистрации. Соответственно:

- если пай **выплачен полностью** — наследство оформляется на квартиру как на недвижимость на общих основаниях;
- если пай **не выплачен** — наследуются паенакопления, а наследник, принявший наследство, вступает в кооператив и продолжает выплату; право собственности возникает после полной выплаты пая. Отказ кооператива в приёме наследника в члены кооператива может быть оспорен в суде.

**Практический вывод:** наследство здесь возможно и не зависит от согласия третьих лиц, но предмет наследования иной — паенакопления и право членства, а не готовое право собственности на помещение.

---

## 6. Смежная версия: специализированный (служебный) жилищный фонд

Жилые помещения специализированного фонда предоставляются по договорам найма специализированного жилого помещения (ст. 92, 99, 100 ЖК РФ) и по общему правилу не подлежат приватизации (ст. 4 Закона № 1541-1). Право пользования ими не наследуется; договор прекращается по правилам ст. 102 ЖК РФ, а выселение производится по ст. 103 ЖК РФ (в определённых случаях — с предоставлением другого жилого помещения, в том числе при наличии предусмотренных законом гарантий для отдельных категорий граждан). **Практический вывод:** ни наследники умершего нанимателя, ни проживавшие с ним лица не получают помещение ни в собственность, ни в бессрочное пользование; вопрос решается только в рамках гарантий, прямо установленных жилищным законодательством.

---

## 7. Сводная таблица

| Версия                                                                               | Входит ли помещение в наследство | Кто получает права на жильё                                            | Механизм                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Соцнайм, приватизация не начиналась, остались проживающие члены семьи                | Нет                              | Дееспособный член семьи умершего, проживавший совместно (ст. 69 ЖК РФ) | ч. 2 ст. 82 ЖК РФ, ст. 672 п. 2 ГК РФ; при споре — суд                                                    |
| Соцнайм, наниматель проживал один                                                    | Нет                              | Никто (помещение возвращается наймодателю)                             | ст. 83 ч. 5 ЖК РФ                                                                                         |
| Приватизация начата, но не завершена (подано заявление / составлен договор передачи) | Да (п. 8 ПП ВС РФ № 8)           | Все наследники по закону/завещанию                                     | иск о включении в наследственную массу, признание права собственности; ст. 1112 ГК РФ, ст. 14 ФЗ № 218-ФЗ |
| Право на приватизацию не использовалось, заявление не подавалось                     | Нет                              | Никто                                                                  | абз. 2 ст. 1112 ГК РФ; ст. 1, 2 Закона № 1541-1                                                           |
| ЖСК, пай не выплачен                                                                 | Наследуются паенакопления        | Наследник, принятый в члены кооператива                                | ст. 1177 ГК РФ, ст. 129, 130 ЖК РФ                                                                        |
| Служебное / специализированное жильё                                                 | Нет                              | Никто                                                                  | ст. 92, 99, 100, 102, 103 ЖК РФ, ст. 4 Закона № 1541-1                                                    |

## 8. Практический алгоритм действий

1. **Установить правовой режим помещения:** выписка из ЕГРН, договор социального найма, ордер, решение о предоставлении, справка о регистрации, справка о составе семьи и личном счёте.
2. **Проверить, начиналась ли приватизация:** запросы в администрацию (орган, заключавший договор передачи), в МФЦ, в архив; истребование заявления о приватизации, договора передачи, расписки о приёме документов. Это ключевое обстоятельство, разделяющее версии 2 и 4.
3. **Если приватизация начата** — обратиться к нотариусу с заявлением о принятии наследства (шесть месяцев, ст. 1154 ГК РФ). При отказе нотариуса (ст. 48–49 Основ законодательства РФ о нотариате) — исковое заявление о включении помещения в состав наследства и признании права собственности, с приложением документов о воле наследодателя.
4. **Если приватизация не начиналась** — заявление наймодателю о заключении договора социального найма на имя одного из совместно проживавших дееспособных членов семьи (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ); при отказе — иск. Параллельно целесообразно оформить наследство на иные активы наследодателя.
5. **Сроки.** Для наследственных требований определяющее значение имеет срок принятия наследства (ст. 1154 ГК РФ) и правила восстановления срока (ст. 1155 ГК РФ). Для требований, связанных с признанием права собственности, вопрос о применении исковой давности (ст. 196, 200, 208 ГК РФ) решается в зависимости от квалификации требования; практика по этому вопросу неоднородна, поэтому обоснование следует выстраивать с запасом.
6. **Не путать сценарии:** фактическое принятие наследства (например, проживание в квартире, оплата ЖКУ) само по себе не создаёт наследственной массы в неприватизированном помещении, если приватизация не начата.

## 9. Оговорка об источниках

Предоставленный правовой контекст воспроизводит ст. 71 и ст. 83 ЖК РФ в идентичной редакции, при этом часть источников имеет реквизиты, не относящиеся к Жилищному кодексу РФ (в частности, акты Президента РФ), но содержащие тот же текст. Статья 71 ЖК РФ («Права и обязанности временно отсутствующих нанимателя... и членов его семьи») для настоящего вопроса значения не имеет: она лишь подтверждает, что временное отсутствие не изменяет прав и обязанностей по договору, и не влияет на выводы о

наследственной массе. При подготовке процессуальных документов реквизиты и редакции норм следует сверять по официальному опубликованию (pravo.gov.ru, «Официальный интернет-портал правовой информации»).

## 10. Список использованных нормативных источников

1. Конституция РФ (ст. 35, 40) — базовые гарантии права собственности и жилища.
2. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 672 (договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования); ст. 674, 675, 678, 680, 681, 685, 686.
3. Гражданский кодекс РФ, часть третья: ст. 1111, 1112, 1113, 1116, 1118, 1119, 1142–1145, 1146, 1148, 1149, 1152, 1153, 1154, 1155, 1162, 1177, 1183.
4. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 8.1, 21, 26, 28, 131, 196, 200, 208.
5. Жилищный кодекс РФ: ст. 57, 60, 61, 69, 71, 82, 83, 92, 99, 100, 102, 103, 129, 130.
6. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: ст. 1, 2, 4, 7, 11.
7. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»: ст. 2 (приватизация без ограничения срока).
8. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 1, 14.
9. Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»; Правила регистрации, утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713.
10. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1: ст. 48, 49.
11. Семейный кодекс РФ: ст. 64.
12. 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.
13. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».
14. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании».

- 
15. Постановление Конституционного Суда РФ от 25.04.1995 № 3-П;  
Постановление Конституционного Суда РФ от 02.02.1998 № 4-П  
(уведомительный характер регистрации по месту жительства).

