

Можно ли унаследовать неприватизированную квартиру?

Неприватизированную квартиру можно унаследовать, если наследодатель подал заявление о приватизации, но умер до оформления договора или до госрегистрации права собственности. Право на проживание в неприватизированной квартире сохраняется за наследником - членом семьи наследодателя, если он проживал с ним совместно и наследодатель был нанимателем по договору социального найма.

В состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности ([ст. 1112 ГК РФ](#)).

Приватизация жилых помещений предполагает бесплатную передачу в собственность граждан РФ занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде ([ст. 1 Закона от 04.07.1991 N 1541-1](#)).

Таким образом, по общему правилу до приватизации квартира является государственной или муниципальной собственностью и в состав наследства не входит.

Условия включения неприватизированной квартиры в наследственную массу

По требованию наследника допускается включение жилого помещения в наследственную массу, если гражданин, желавший приватизировать жилое помещение, подал заявление о приватизации и все необходимые для этого документы, не отозвал его, но умер до оформления договора на передачу жилого помещения в собственность или до государственной регистрации права собственности ([абз. 3 п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 N 8](#); [п. 10 Обзора](#), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2017).

Право пользования неприватизированной квартирой после смерти наследодателя

В государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма, по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования ([п. 1 ст. 672 ГК РФ](#)).

Члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем.

По требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении ([п. 2 ст. 672 ГК РФ](#)).

То есть если наследник - член семьи наследодателя по договору социального найма жилого помещения проживал в неприватизированной квартире совместно с наследодателем - нанимателем, право на проживание в этой квартире за ним сохраняется. Впоследствии квартира

может быть приватизирована. Однако права на проживание в квартире и на оформление ее в собственность связаны не с наследованием, а с договором социального найма (ст. 2 Закона N 1541-1).

Если же наследник и наследодатель - наниматель не проживали совместно в неприватизированной квартире, то права пользования такой квартирой у наследника не возникает.
