

УДК 34

DOI: 10.34670/AR.2021.71.29.040

## Наследственное правопреемство: особенности наследования жилых помещений

**Гарцева Юлия Юрьевна**

Майор полиции, преподаватель кафедры гражданского права и процесса, Нижегородская академия Министерства внутренних дел Российской Федерации, 603081, Российская Федерация, Нижний Новгород, Анкудиновское ш., 3; e-mail: logozinski.sasha@icloud.com

**Логозинский Александр Сергеевич**

Рядовой полиции, курсант, Нижегородская академия Министерства внутренних дел Российской Федерации, 603081, Российская Федерация, Нижний Новгород, Анкудиновское ш., 3; e-mail: logozinski.sasha@icloud.com

### Аннотация

Актуальность темы основана на значимости и ценности наследства в виде недвижимости, а именно жилых помещений. В статье рассмотрены основные понятия и положения, субъекты и особенности наследования жилых помещений, а так же особенности наследования отдельных их видов. Актуальность темы наследования жилых помещений вызвана ежегодным увеличением в стране гражданских дел связанных с вопросами и проблемами наследования имущества. Это именно та сфера общественных отношений, которая рано или поздно, затрагивает почти каждого гражданина России. Передача и принятие наследства, в виде недвижимости, имеют большую значимость и ценность, ведь жилье необходимо всем людям. Согласно п. 1 ст. 1110 ГК РФ наследование — это полный переход обязанностей и прав наследодателя (умершего лица) к его наследникам соблюдая все нормы наследственного права. Следовательно — смерть физического лица становится началом особых общественных отношений, основанных на определении дальнейшей юридической судьбы имущества умершего. Переход прав на имущество умершего, а также его обязанностей к наследникам называется наследованием или наследственным правопреемством.

### Для цитирования в научных исследованиях

Гарцева Ю.Ю., Логозинский А.С. Наследственное правопреемство: особенности наследования жилых помещений // Вопросы российского и международного права. 2021. Том 11. № 5А. С. 175-180. DOI: 10.34670/AR.2021.71.29.040

### Ключевые слова

Наследство; наследодатель; наследник; наследственное правопреемство; жилое помещение; наследственная масса; недвижимость.

## Введение

Согласно ст. 15 ЖК РФ жилыми следует признать помещения, которые отвечают всем установленным законом санитарным и техническим нормам, являются изолированными и пригодными для постоянного проживания граждан. К таким помещениям относятся дома, квартиры, а также их части (комнаты). Независимо от того к какому из этих видов относится помещение, если на момент смерти оно принадлежало на праве собственности наследодателю, это имущество непосредственно входит в состав наследственной массы.

## Основное содержание

Наследование таких помещений имеет ряд особенностей. Первая и одна из главных особенностей заключается в том, что жилое помещение, помимо своего наличия, включает в себя вещи, находящиеся в этом помещении и служащие для обеспечения такого помещения жилищными условиями. Согласно ст. 135 ГК РФ эти вещи (принадлежности) полностью следуют судьбе данного жилого помещения и не рассматриваются отдельно в составе наследственной массы.

Следующая особенность касается наследства жилых помещений, находящихся в многоквартирных домах: согласно ст. 36 ЖК РФ кроме квартиры, находящейся в таком доме, собственнику принадлежит доля площади, находящейся в общественном пользовании (лестничная площадка, крыша, территория прилегающая к такому дому и др.). Соответственно эта часть имущества переходит по наследству вместе с квартирой. Такая доля, имеющая характер общественного пользования, является неделимой составляющей наследуемого жилого помещения и не может рассматриваться отдельно от основной наследственной массы. Стоит заметить, что таким образом, она является обязательной и отказаться от наследования ее невозможно.

Третья особенность наследования жилых помещений заключается в обязательном определении фактического места проживания наследодателя на момент смерти и определении того, что данное место является жилым помещением. Как сказано выше, это место становится местом открытия наследства. При этом не важно было ли это жилое помещение во владении у наследодателя или оно было в пользовании у него, главное, что согласно нормам Жилищного кодекса РФ помещение было жилым.

Так как основная часть имущества, имеющегося у наследодателя, сосредоточена в месте его последнего проживания наследники с момента открытия наследства обязаны обеспечить сохранность имущества и содержать жилое помещение, до момента принятия наследства, в том числе ограничить доступ посторонних лиц в такое жилое помещение.

Стоит заметить, что согласно п. 4 ст. 1152 ГК РФ наследственное имущество становится собственностью наследника с момента открытия наследства, независимо от даты государственной регистрации прав собственности и момента фактического принятия наследства. Но, также данная статья никоим образом не исключает необходимость государственной регистрации прав на наследованное имущество, так как только эта процедура является основным доказательством прав на недвижимое имущество. Такие, зарегистрированные права, можно оспорить только в судебном порядке, основанием для открытия оспаривания прав наследника на жилое помещение может быть, к примеру установленный факт подделки документов, подтверждающих права наследника.

Следующая и не менее важная особенность наследования жилого помещения — это раздел такого имущества между наследниками, в случае если наследник не один. Когда жилое помещение состоит из нескольких изолированных (не проходных) комнат и каждая из них, после раздела остается жилой, помещение является делимым. Особую сложность в процессе наследования жилого помещения составляет наличие спора касательно неделимых помещений, это может быть однокомнатная квартира, комната в общежитии или гостинка. При этом преимущественным наследником такого неделимого помещения, становится тот наследник, который проживал на момент смерти наследодателя в этом помещении, при условии, что наследодатель есть единственным собственником и отсутствия у такого наследника другого жилья. Тогда, согласно п. 1 ст. 1170 ГК РФ наследник, чья доля превышает долю других наследников, обязан возместить им разницу соответственной денежной суммой или другим имуществом, если оно имеется.

Рассмотрим особенности наследования отдельных видов жилых помещений, одним из которых являются помещения, приватизированные в собственность. В законе РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» указано что, помещения входящие в состав государственного или муниципального фондов, при желании могут быть приватизированы гражданами, которые в нем проживают на законных основаниях. Приватизация может быть проведена как в совместную, так и в частную собственность. Случается так, что наследодатель после подачи заявления на приватизацию жилого помещения умер, но процедура передачи ему в собственность помещения еще не была соблюдена, такое помещение при передаче наследства считается частью наследственной массы, если заявление и все необходимые документы были поданы. Так как наследодатель выразил желание приобрести данное жилое помещение в собственность, но по не зависящим от него причинам, не смог соблюсти все нюансы и правила оформления приватизации и вступить в право собственности, отказать в передаче права собственности ему не могут. Следовательно, это помещение передается по наследству согласно закону, наравне с другим имуществом.

Часто случается так, что вместе с жилым помещением наследники получают долги наследодателя. К примеру, умерший не оплачивал долги за ЖКХ или игнорировал сроки внесения платы за ипотеку, оплачивать такие долги будет наследник, который приобрел право собственности на это помещение. Стоит заметить, что наследник выплачивает долги наследодателя в размере, не превышающем стоимость данного жилого помещения. То есть, при получении квартиры стоимостью 3 млн. рублей, и наличии задолженности за нее банку в размере 4 млн. рублей, к оплате подлежит только 3 млн. рублей. Но есть и те долговые обязательства, которые не могут входить в состав наследственной массы: алименты, компенсации за нанесенный вред здоровью и другие долги, связанные с личностью наследодателя. Так же, наследник может отказаться от выплаты долгов посредством отказа от приобретения прав собственности, либо уменьшить сумму задолженности по услугам ЖКХ, через суд, если срок их давности более 3 лет.

Помимо имущества и обязательств наследодателя, в состав наследственной массы так же входят имущественные права умершего. К таким правам относится право на пользование жилым помещением, в случае существования соответствующего договора о найме. Согласно п. 2 ст. 686 ГК РФ и ч. 2 ст. 82 ЖК РФ действие договора о найме жилого помещения не прекращается в случае смерти нанимателя, при условии, что его заменяет другой гражданин который постоянно проживал в данном помещении совместно с прежним нанимателем. В том случае, когда умерший оказывается одиноко проживающим нанимателем жилого помещения,

договор о найме законно прекращается, что указано в ч. 5 ст. 83 ЖК РФ, тогда переход имущественных обязанностей и прав становится невозможным.

Ввиду вышесказанного стоит обратить внимание на то, что институт наследования недвижимости имеет огромное количество особенностей и нюансов, что подчеркивает необходимость более конкретной законодательной регламентации в вопросах, касающихся жизненно важных объектов для каждого гражданина - жилых помещений, так как в современном законодательстве остается еще достаточное количество вопросов моментов, требующих правового регулирования. Первоначальная проблема - отсутствие в законодательстве конкретного определения "недвижимое имущество". Законодательно выделено несколько признаков недвижимого имущества: тесная связь с землей и невозможность перемещения без соразмерного ущерба целевого назначения, универсальность данных признаков можно поставить под сомнение, с учетом того разнообразия объектов, которые в судебном порядке признают недвижимостью.

Отношения граждан в рамках наследственного правопреемства, это сфера общественных отношений, которая в той или иной степени затрагивает почти каждого гражданина России. Это может быть не только приобретение прав собственности на наследство, но и передача имущества, принадлежащего умершему, его родственникам или другим лицам, согласно закону. Наследование жилых помещений (недвижимого имущества) это самый распространенный и сложный процесс правопреемства. Это легко объяснить тем, что жилые помещения, не только в наше время, но и всегда были востребованы и пользовались заинтересованностью всех граждан, которых коснулся процесс наследственного правопреемства.

### Заключение

Согласно действующему законодательству, преимущественное право на наследование жилого помещения получает тот наследник, который нуждается в удовлетворении своих потребностей в жилье. Это логично, так как данное помещение в результате выполняет свое целевое назначение. Но несмотря на это, существует ст. 1170 ГК РФ, в которой указано, что если наследник, который проживал с наследодателем на момент его смерти в помещении, подлежащем наследованию, не может возместить другим наследникам (если таковые имеются), компенсацию в виде денежной суммы, в установленные сроки, он теряет преимущество перед другими наследниками. Такие моменты указывают на то, что для реализации передачи жилых помещений в собственность законным наследникам, требует более детального рассмотрения в каждом случае индивидуально, а также указывают на необходимость проведения работ, направленных на более детальное урегулирование таких правоотношений и заполнение имеющихся пробелов в законодательстве, напрямую связанных с вопросами наследования самых важных для нормальной жизнедеятельности каждого гражданина объектов.

### Библиография

1. Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 18.06.2015// СПС «КонсультантПлюс».
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. В 4 ч. Ч. 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. В 4 ч. Ч. 3 [Электронный ресурс] : федер. закон от от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 09.03.2016) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа:

- <http://www.consultant.ru>.
4. О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 68 24.08.1993 N 8 (ред. от 02.07.2009) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
  5. Определение Санкт-Петербургского городского суда от 19 января 2012 г. N 33-511/2012 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 01.05.2014).
  6. О недопустимости превышения возникающей в связи с использованием различного программного обеспечения разницей в значениях площади земельного участка, вычисленной по координатам характерных точек границ земельного участка кадастровым инженером и органом кадастрового учета, значения предельно допустимой погрешности определения площади земельного участка; об округлении значений площади и координат характерных точек границ земельных участков до целого значения и до двух знаков после запятой соответственно [Электронный ресурс] : Письмо Минэкономразвития России от 12.09.2013 N Д23и-2729 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
  7. Тихомиров М. Ю. Земельные участки сельскохозяйственного назначения: предоставление, использование, особенности совершения сделок. - М.: Изд. Тихомирова М. Ю., 2014 – 144 с.
  8. Малышева Е. М. и др. О некоторых особенностях наследования по завещанию несовершеннолетними лицами //Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. – 2012. – №. 10-2. – С. 127-129.
  9. Каримова И. И., Езекян Г. М., Узембаева Г. И. Особенности наследования квартиры //проблемы и достижения современной науки. – 2014. – С. 197-199.
  10. Гасанов З. У. Наследник как субъект отношений по наследованию: права, обязанности, ответственность //Ученые записки Казанского университета. Серия Гуманитарные науки. – 2013. – Т. 155. – №. 4.

## **Hereditary succession: features of inheritance of residential premises**

**Yuliya Yu. Gartseva**

Police Major, Lecturer of the Department of Civil Law and Procedure,  
Nizhny Novgorod Academy of the Ministry of Internal Affairs of the Russian Federation,  
603081, 3, Ankudinovskoe sh., Nizhny Novgorod, Russian Federation;  
e-mail: [logozinski.sasha@icloud.com](mailto:logozinski.sasha@icloud.com)

**Aleksandr S. Logozinskii**

Police Ordinary, Cadet,  
Nizhny Novgorod Academy of the Ministry of Internal Affairs of the Russian Federation,  
603081, 3, Ankudinovskoe sh., Nizhny Novgorod, Russian Federation;  
e-mail: [logozinski.sasha@icloud.com](mailto:logozinski.sasha@icloud.com)

### **Abstract**

The relevance of the topic is based on the significance and value of inheritance in the form of real estate, namely residential premises. The article considers the basic concepts and provisions, subjects and features of inheritance of residential premises, as well as the features of inheritance of their individual types. The relevance of the topic of inheritance of residential premises is caused by the annual increase in civil cases in the country related to issues and problems of inheritance of property. This is exactly the sphere of public relations that sooner or later affects almost every citizen of Russia. The transfer and acceptance of inheritance, in the form of real estate, are of great importance and value, because housing is necessary for all people. According to paragraph 1 of Article 1110 of the Civil Code of the Russian Federation, inheritance is a complete transfer of the

duties and rights of the testator (deceased person) to his heirs, observing all the norms of inheritance law. Consequently, the death of an individual becomes the beginning of special social relations based on determining the further legal fate of the deceased's property. The transfer of rights to the property of the deceased, as well as his duties to the heirs, is called inheritance or hereditary succession.

### For citation

Gartseva Yu.Yu., Logozinskii A.S. (2021) Nasledstvennoe pravopreemstvo: osobennosti nasledovaniya zhilykh pomeshchenii [Hereditary succession: features of inheritance of residential premises]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 11 (5A), pp. 175-180. DOI: 10.34670/AR.2021.71.29.040

### Keywords

Inheritance; testator; heir; hereditary succession; residential premises; hereditary mass; real estate.

### References

1. Appeal ruling of the Supreme Court of the Republic of Bashkortostan dated 18.06.2015 // SPS "ConsultantPlus".
2. The Civil Code of the Russian Federation. At 4 h. h. 1 [Electronic resource]: feder. the law of 30.11.1994 N 51-FZ (ed. of 23.05.2016) // Reference legal system "ConsultantPlus". - Access mode: <http://www.consultant.ru>.
3. The Civil Code of the Russian Federation. At 4 h. h. 3 [Electronic resource]: feder. the law of 26.11.2001 N 146-FZ (ed. of 09.03.2016) // Reference legal system "ConsultantPlus". - Access mode: <http://www.consultant.ru>.
4. On some issues of application by courts of the Law of the Russian Federation "On privatization of housing stock in the Russian Federation" [Electronic resource]: Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of 68 24.08.1993 N 8 (ed. of 02.07.2009) // Reference legal system "ConsultantPlus". - Access mode: <http://www.consultant.ru>
5. The ruling of the St. Petersburg City Court of January 19, 2012 N 33-511/2012 // SPS "ConsultantPlus" (accessed: 01.05.2014).
6. On the inadmissibility of exceeding the difference in the values of the land plot area, calculated from the coordinates of the characteristic points of the boundaries of the land plot by the cadastral engineer and the cadastral accounting authority, arising in connection with the use of various software, the value of the maximum permissible error in determining the area of the land plot; on rounding the values of the area and coordinates of characteristic points of the boundaries of land plots to an integer value and to two decimal places, respectively [Electronic resource]: Letter of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation dated 12.09.2013 N D23i-2729 // Reference legal system "ConsultantPlus". - Access mode: <http://www.consultant.ru>.
7. Tikhomirov M. Yu. Agricultural land plots: provision, use, features of transactions. - M.: Ed. Tikhomirova M. Yu., 2014-144 p.
8. Malysheva E. M. et al. About some features of inheritance by will by minors // Historical, philosophical, political and legal sciences, cultural studies and art criticism. Questions of theory and practice. - 2012. - No. 10-2. - pp. 127-129.
9. Karimova I. I., Yezekyan G. M., Uzembayeva G. I. Features of apartment inheritance // problems and achievements of modern science. - 2014. - pp. 197-199.
10. Hasanov Z. U. The heir as a subject of inheritance relations: rights, duties, responsibility // Scientific notes of the Kazan University. The Humanities series. - 2013. - Vol. 155. - No. 4.