

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

Института права

(наименование института полностью)

Кафедра \_\_\_\_\_ «Гражданское право и процесс» \_\_\_\_\_

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовая

(направленность (профиль) / специализация)

## **ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему Особенности наследования жилых помещений

Студент

К. Байрамова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н., доцент, А.Н. Фёдорова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2020

## Аннотация

**Актуальность темы исследования.** Наследование – это сфера гражданских отношений, которая хотя бы раз, но касалась каждого человека. Каждый хоть раз выступал либо в роли наследодателя, либо в роли получателя наследства.

**Объектом** выпускной квалификационной работы выступает комплекс общественных отношений, возникающих при наследовании жилых помещений, предметом выступают нормы отечественного наследственного и жилищного законодательства, регулирующие вопросы наследования жилых помещений в РФ.

**Цель выпускной квалификационной работы** является системный анализ правоотношений, возникающих по поводу особенностей наследования жилых помещений в Российской Федерации

Для решения поставленной цели в выпускной квалификационной работе были поставлены задачи:

- рассмотреть жилые помещения как объекты наследственных правоотношений;
- проанализировать признаки наследования жилых помещений;
- выявить особенности наследования приватизированных жилых помещений;
- выявить особенности наследование жилых помещений в жилищных и жилищно-строительных кооперативах;
- выявить особенности наследования жилых помещений обремененных ипотекой.

Структура выпускной квалификационной работы бакалавра, объемом 53 страницы, обусловлена целью и задачами исследования и включает в себя введение, две главы, состоящие их пяти параграфов, заключение, списка, в количестве 24 используемой литературы и используемых источников литературы.

## Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общая характеристика наследования жилых помещений.....	6
1.1 Понятие наследования жилых помещений .....	6
1.2 Признаки наследования жилых помещений .....	11
Глава 2 Особенности наследования отдельных категорий жилых помещений .....	27
2.1 Особенности наследования приватизированных жилых помещений ....	27
2.2 Особенности наследования жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов.....	32
2.3 Особенности наследования жилых помещений, обремененных ипотекой .....	41
Заключение.....	49
Список используемой литературы и используемых источников.....	51

## Введение

Институт наследования в современном гражданском праве является одной из основных возможностей в нашей Российской действительности расслоения общества на средний класс со средней зарплатой в 17 тысяч рублей и миллионеров, и миллиардеров, пополняющих списки Форбс. Как не прискорбно, но именно наследование позволяет многим гражданам России стать обладателями так необходимых для нормальной жизни и дальнейшего «материального процветания» метров жилого помещения.

Правовые проблемы наследования жилых помещений в России возникли и активно решались еще в дореволюционном и советском периоде развития законодательства, но в связи с тем, что судьба жилого помещения в случае смерти его владельца, основывается на нормах различных отраслей права. Центральным звеном в правовом регулировании оснований наследования в Российской Федерации на сегодняшний момент является ч. 3 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ), а также закон о нотариате и система государственного учета жилищного фонда и сделок с ним и т.д.[11,3]. Поэтому реалии современной правоприменительной практики наследования раскрывают разнообразные и зачастую противоречивые изменения, вносимые законодателем в различные нормативно-правовые акты, определяющие компетенцию этих органов в указанной сфере, приводящих в различные трактовки правового режима жилых помещений и отдельных категорий жилых помещений[4,18].

Объектом работы являются общественные отношения, которые складываются при наследовании жилых помещений. Предметом являются нормы наследственного, жилищного и семейного законодательства, которые регламентируют и регулируют наследование жилых помещений в нашем государстве.

Цель выпускной квалификационной работы является системный анализ правоотношений, возникающих по поводу особенностей наследования жилых помещений в Российской Федерации

Для решения поставленной цели в выпускной квалификационной работе были поставлены задачи:

- рассмотреть жилые помещения как объекты наследственных правоотношений;
- проанализировать признаки наследования жилых помещений;
- выявить особенности наследования приватизированных жилых помещений;
- выявить особенности наследование жилых помещений в жилищных и жилищно-строительных кооперативах;
- выявить особенности наследования жилых помещений обремененных ипотекой

Методология исследования представлена в виде общенаучного диалектического метода познания и частно-научных: формально-юридический, сравнительно-правовой, системный и статистический.

Теоретическую часть исследования настоящей работы составляют труды следующих авторов: П.В. Крашенинников, С.П. Гришаев, В.А. Бетхер и другие.

Нормативную базу исследования составляют: Конституция Российской Федерации, Гражданский Кодекс Российской Федерации, Жилищный Кодекс Российской Федерации и другие нормативно-правовые акты.

## **Глава 1 Общая характеристика наследования жилых помещений**

### **1.1 Понятие наследования жилых помещений**

В статье 1110 ГК РФ п. 1 содержится понятие универсального наследования. «При наследовании имущество умершего (наследство, наследственное имущество) переходит к другим лицам в порядке универсального правопреемства, то есть в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент, если из правил настоящего Кодекса не следует иное». Ст. 1111 ГК РФ «Наследование осуществляется по завещанию, по наследственному договору и по закону».

При этом сам процесс наследования, являясь сложным юридическим процессом, регулируется 3-й частью ГК РФ, а также другими нормативно-правовыми актами (например, нормами главы 10 СК РФ).

Наследодатель в своем завещании может оставить имущество, принадлежащее ему, родственникам по своему выбору, а также знакомым и иным физическим лицам, или государству. При этом наследодатель может указывать в качестве наследников как государственные, кооперативные или общественные организации. Он может по своему желанию в завещании лишить права наследования любого из наследников, кроме тех моментов, которые озвучены в статье 1148 ГК РФ «граждане, относящиеся к наследникам по закону, указанным в статьях 1143 - 1145 ГК РФ, нетрудоспособные ко дню открытия наследства, но не входящие в круг наследников той очереди, которая призывается к наследованию, наследуют по закону», если «не менее года до смерти наследодателя находились на его иждивении» и в соответствии со статьей 1149 ГК РФ «несовершеннолетние или нетрудоспособные дети наследодателя, его нетрудоспособные супруг и родители, а также нетрудоспособные иждивенцы наследодателя, подлежащие призванию к наследованию на основании пунктов 1 и 2 статьи 1148 ГК РФ, наследуют независимо от содержания завещания».

Завещание является сделкой, совершаемой одним лицом, выражающей волю только этого лица и совершаемой им лично. Следовательно, завещание – односторонняя сделка, носящая строго личный характер и правовые последствия которой наступают после смерти наследодателя. При этом необходимо, чтобы завещатель являлся дееспособным лицом[10].

Наследование по закону происходит если собственник не оставил каких-либо распоряжений в отношении своего имущества. Для открытия делопроизводства о передаче жилых помещений, как и всего наследства, требуется свидетельство о смерти собственника, а также документы, подтверждающие принадлежность ему жилых помещений или доли в нем. Согласно ст. 1114 ГК РФ «местом открытия наследства является последнее место жительства наследодателя».

Статьей 1153 ГК РФ предусмотрено, что принятие наследства может быть осуществлено одним из двух способов:

- подача заявления о принятии наследства (выдачи свидетельства о праве на наследство);
- фактическое принятие наследства.

Стоит отметить, что фактическим принятием наследства являются действия, которые указаны в п.2 ст.1153 ГК РФ, а также иные действия, которые характеризуют проявление отношения наследника к наследству как к собственному имуществу[7].

Наследники по закону призываются нотариусом к наследованию «наследники по закону призываются к наследованию в порядке очередности, предусмотренной статьями 1142 - 1145 и 1148 ГК РФ» (ст.1141 ГК РФ). В соответствии со статьями 1141, 1142, 1143, 1144, 1145 ГК РФ наследники каждой последующей очереди получают наследство только если нет наследников предшествующей очереди, либо никто из них не имеет права наследовать, либо все они отстранены от наследования, либо лишены наследства, либо никто из них не принял наследства, либо все они отказались от наследства. Наследники одной очереди наследуют в равных долях, за

исключением наследников, наследующих по праву предоставления в соответствии со ст. 1146 ГК РФ.

В ст. 15 Жилищного Кодекса РФ дано понятие объектам жилищных прав - «Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования))».

В статье 16 ЖК РФ озвучен перечень жилых помещений «1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната».

В п. 2 ст. 16 ГК РФ расшифровано понятие жилого дома «Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании».

Так же законодатель дает исчерпывающие понятия – квартира и комната в п. 3, п. 4 ст. 16 ГК РФ «3. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. 4. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире».

Принадлежавшие наследодателю на праве собственности жилые помещения входят в состав наследства и наследуются на общих основаниях.

К «жилым помещениям относятся квартиры в многоквартирных домах, жилые дома, а также части квартир или жилых домов (комнаты). Независимо от того, к какому виду жилых помещений относится тот или иной объект недвижимости, в случае открытия наследства он входит в состав

наследственной массы при наличии у наследодателя, в первую очередь, права собственности на него»[12].

В СССР в соответствии с Жилищным кодексом РСФСР, утвержденным ВС РСФСР 24.06.1983 и как в социальном государстве, обеспечением жилыми помещениями – квартирами занималось государство в лице предприятий и районных, городских, поселковых, сельских исполкомов[13].

Но для получения жилого помещения работник и его семья должны были соответствовать определенным требованиям в соответствии со ст. 29 Жилищного кодекса РСФСР[8].

Квартиры гражданам СССР предоставлялись на основании договора социального найма. При этом граждане, получившие и проживающие в социальном жилье, на период объявленной приватизации имели и использовали все легальные, а часто и нелегальные, возможности сохранять в своем владении квартиру. Также в связи с вечным квартирным вопросом на одной жилищной площади бывало прописано несколько поколений членов семьи[14].

В ЖК РФ ст. 82 «1. Граждане, проживающие в одной квартире, пользующиеся в ней жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма и объединившиеся в одну семью, вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора социального найма всех занимаемых ими жилых помещений.

2. Дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя».

Современный институт права собственности и права наследования достаточно в полной мере обеспечивают гражданам право на сохранение за ними жилого помещения, а так же и за наследниками.

В результате проведенной приватизации жилых помещений в граждане РФ массово получили возможность не только сохранения и передачи прав на жилые помещения, но и стали единовластными правообладателями довольно дорогого имущества.

В современном законодательстве РФ до сих пор не дано прямого ответа на вопрос о делимости жилого помещения. При разрешении споров с участием собственников индивидуального жилого дома, как следует из Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 10 июня 1980 г. N 4 «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом»[8], при этом суду необходимо, для принятия решения о разделе имущества, исходить не только из технического состояния строения, но и других возможностей вариантов его раздела.

Одним из вариантов завещательного отказа в отношении имущества, переходящего в порядке наследования, является предоставление отказополучателю права пользования всем или определенной частью жилого помещения на период жизни этого лица или на иной срок. Как справедливо указывается в литературе, «в социальном отношении завещательный отказ представляет собой удачный компромисс интересов наследника, собственника жилого помещения и обладателя ограниченного вещного права, отказополучателя, который получает возможность проживания в жилом помещении»[5]. Часть третья современной версии ГК РФ содержит общие правила о завещательном отказе в разделе «Наследственное право» а в частности ст. 1137 ГК РФ. Ст. 33, 2-й раздел ЖК РФ озвучивает один из вариантов завещательного отказа в отношении имущества, переходящего в порядке наследования - предоставление отказополучателю права пользования всем или определенной частью жилого помещения на период жизни этого лица или на иной срок.

Право пользования жилым помещением в силу завещательного отказа в последние десятилетия в правоприменительной практике рассматривается

юристами как возможность самостоятельного ограничения вещного права [1]. В соответствии с ст. 305 ГК РФ отказополучатель для защиты своих прав может предъявлять вещно-правовые иски. Но как показывает судебная практика последних лет больше всего присутствуют споры об устранении препятствий по пользованию жилым помещением и препятствованию вселения со стороны собственника[5]. Данный вывод подтверждается судебной практикой, а именно, Апелляционным определением Алтайского краевого суда от 10 февраля 2015 г. по делу N 33-1203/2015; Апелляционным определением СК по гражданским делам Омского областного суда от 13 июля 2016 г. по делу N 33-6435/2016; решением Камышловского городского суда от 17 августа 2016 г. по делу N 2-1290/2016.

## **1.2 Признаки наследования жилых помещений**

Согласно статье 15 ЖК РФ «1. Объектами жилищных прав являются жилые помещения.

2. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования))».

В соответствии со ст. 16 Жилищного кодекса РФ «К жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

2. Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

3. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

4. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире».

Зачастую завещатель в качестве наследства оставляет дом или долю в нем. Некоторые наследники имеют преимущественное право, особенности наследования отдельных видов имущества с которым неразрывно связаны: Те люди, кто на момент смерти проживал с завещателем. Сюда же относятся лица, которые владеют частью этого дома. Люди, которые живут в доме, но не имеют доли в нем. Это касается тех случаев, когда другого места жительства у них нет. Вместе с домом делится и земельный участок, на котором он находится. То есть наследники получают еще и долю участка. Если у умершего была супруга или супруг, то при распределении наследства половину дома не трогают, так как она является супружеской частью и наследованию не подлежит. Интересно то, что особенности наследования отдельных видов имущества в РФ практически не отличаются в этом вопросе. Что касается квартир, то правила наследования остаются теми же. Важно понимать, что неприватизированная жилплощадь наследством быть не может. Чтобы такую квартиру включили в наследство, нужно самим наследникам обратиться в суд и провести процедуру приватизации. Когда дом или квартира были получены, нужно обязательно провести регистрацию в Росреестре. Только после этой процедуры жилплощадь перейдет в собственность наследника. Наследование жилых помещений имеет ряд особенностей, связанных с самим объектом наследования.

Во-первых, жилое помещение – сложная вещь, в которую помимо главной – самого жилого помещения, входят и иные, находящиеся внутри помещения вещи, предназначенные для её обслуживания. В соответствии со ст. 135 ГК РФ принадлежность, обслуживающая жилое помещение следуют его судьбе и самостоятельно не наследуются. Таким образом, по наследству переходит сама квартира, а не отдельно взятые санитарные узлы, полы, трубы, оконные рамы.

Во-вторых, в многоквартирных домах, собственнику кроме самой квартиры и имущества находящегося в ней принадлежит доля в праве общей собственности. Статья 36 ЖК РФ содержит полный перечень объектов, которые принадлежат собственнику жилого помещения.

Доля в праве на общее имущество многоквартирного дома неотделима от жилого помещения и не может быть самостоятельным объектом гражданских правоотношений. Поэтому, доля на общее имущество дома следует судьбе основного объекта – квартиры, таким образом, по наследству передается не только жилое помещение, но и доля в праве общей собственности многоквартирного дома равная доле, которой обладал наследодатель. Кроме того, при отчуждении жилого помещения не требуется оговорка о том, что вместе с переходом права собственности на жилое помещение в собственность переходит и доля на общее имущество многоквартирного дома. Причем, при отчуждении и при наследовании жилого помещения невозможно отказаться от данных прав, в силу того, что общее имущество является составной частью квартиры, которую оно обслуживает.

В-третьих, необходимо определить на каких правовых основаниях наследодатель владел жилым помещением, являлось данное жилое помещение его постоянным местом проживания или самое главное является ли данное жилое помещение таковым юридически и технически в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ и иными НПА.

В-четвертых, т.к. жилое помещение содержит имущество наследодателя и часто достаточно дорогое то в обязанности наследников входит не только фактическое принятие наследства, но и совершение всех необходимых действий по сохранению, содержанию и оплате коммунальных платежей жилого помещения до принятия его в наследство.

Пятая особенность в наследовании жилых помещений состоит в специфике государственной регистрации прав на жилые помещения. Как указывает п. 4 ст. 1152 Гражданского кодекса Российской Федерации, «Для приобретения наследства наследник должен его принять», а «Принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации».

Таким образом, законодатель подтверждает, что в процессе наследования жилого помещения государственная регистрация перехода права собственности это лишь формальное подтверждение права наследника на данное имущество. Ведь данное право у наследника, в соответствии с законодательством РФ, фактически уже возникло с момента подачи заявления о принятии наследства, совершения иных действий, свидетельствующих о фактическом принятии наследства. При этом в соответствии с нормами ГК РФ ст. 1114 «Наследство открывается со смертью гражданина. Объявление судом гражданина умершим влечет за собой те же правовые последствия, что и смерть гражданина».

Отсутствие государственной регистрации никак не может ограничивать право собственности наследника на объект недвижимости. Но п. 4 ст. 1152 части третьей ГК РФ «Принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной

регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации».

В статье 1 Федерального закона РФ от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» «Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке».

При этом недвижимое имущество, права на которое зарегистрированы в установленном законом порядке, возможно, оспорить только посредством обращения в суд. Основания для оспаривания прав наследника на недвижимое имущество могут быть самыми разнообразными, например: установленный факт подделки завещания или правоустанавливающих документов[5].

По мнению некоторых авторов, применение ст. 131 ГК РФ позволит нивелировать указанные неблагоприятные последствия, обязуя собственников, приобретающих данный статус без государственной регистрации, пройти данную процедуру в ближайшее время. Необходимость регистрации права обусловлена невозможностью осуществления распоряжения своим имуществом без таковой. Таким образом, отсутствие сведений о праве в ЕГРП ограничивает полномочия собственника по отношению к своему имуществу, в связи с этим они не могут быть им осуществлены в полной мере[1].

Как считает И.Е. Манылов, в данном вопросе «целесообразно дополнить Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» положением, определяющим юридическую действительность прав на недвижимое имущество, перешедших в порядке наследования (до их государственной регистрации) тем же путем, который предусмотрен ст. 6 указанного Федерального закона для прав, возникших до вступления данного Федерального закона в силу».

Вместе с тем, законодательно следует установить срок, в течение которого у наследника возникает обязанность произвести регистрацию перехода права собственности на жилое помещение, приобретенное в порядке универсального правопреемства.

Еще одной очень важной особенностью жилого помещения является раздел данного имущества. Как указано в ст. 133 ГК РФ раздел жилого помещения в натуре без изменения его функционального назначения невозможен. В то же время жилое помещение может относиться к делимым вещам, в том случае, если оно состоит из нескольких изолированных, непроходных комнат, и при условии, что после раздела каждое образовавшееся помещение сможет выполнять целевое назначение жилого. При наследовании недвижимости несколькими наследниками особую сложность представляет спор по поводу, именно, неделимых объектов, к примеру, однокомнатной квартиры или гостиницы. При выделении доли жилого помещения в натуре, его хозяйственному назначению наносится ущерб. Как следует из Постановления Пленума Верховного Суда РФ, под несоразмерным ущербом хозяйственному назначению строения следует понимать существенное ухудшение технического состояния дома, превращение в результате переоборудования жилых помещений в нежилые, предоставление на долю помещений, которые не могут быть использованы под жилье из-за малого размера площади или неудобства пользования ими, и т.п. Согласно п. 3 ст. 1168 ГК, «Наследник, обладавший совместно с наследодателем правом общей собственности на неделимую вещь (статья 133), доля в праве на которую входит в состав наследства, имеет при разделе наследства преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли вещи, находившейся в общей собственности, перед наследниками, которые ранее не являлись участниками общей собственности, независимо от того, пользовались они этой вещью или нет.

2. Наследник, постоянно пользовавшийся неделимой вещью (статья 133), входящей в состав наследства, имеет при разделе наследства

преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли этой вещи перед наследниками, не пользовавшимися этой вещью и не являвшимися ранее участниками общей собственности на нее.

3. Если в состав наследства входит жилое помещение (жилой дом, квартира и тому подобное), раздел которого в натуре невозможен, при разделе наследства наследники, проживавшие в этом жилом помещении ко дню открытия наследства и не имеющие иного жилого помещения, имеют перед другими наследниками, не являющимися собственниками жилого помещения, входящего в состав наследства, преимущественное право на получение в счет их наследственных долей этого жилого помещения».

Сейчас законодательство не содержит указания на то, в течение какого срока которого должен проживать наследник в данном жилом помещении, то есть он может подселиться в жилое помещение всего за один, два месяца до смерти наследодателя и получить преимущественное право на данное жилье в порядке наследования. Хотя в проекте части третьей ГК РФ данный срок был установлен и равнялся одному календарному году до открытия наследства, притом жилое помещение наследодателя должно было быть единственным местом постоянного проживания для наследника, претендующего на преимущественное право. В процессе решения вопроса о наследовании жилого помещения в соответствии с п. 3 статьи 1168 ГК РФ «Если в состав наследства входит жилое помещение (жилой дом, квартира и тому подобное), раздел которого в натуре невозможен, при разделе наследства наследники, проживавшие в этом жилом помещении ко дню открытия наследства и не имеющие иного жилого помещения, имеют перед другими наследниками, не являющимися собственниками жилого помещения, входящего в состав наследства, преимущественное право на получение в счет их наследственных долей этого жилого помещения». При выборе из нескольких наследников по закону все же приоритет отдается сособственникам данного жилого помещения, независимо от того, пользовались ли они им до открытия наследства. П. 1 ст. 1170 ГК РФ

«Несоразмерность наследственного имущества, о преимущественном праве, на получение которого заявляет наследник на основании статьи 1168 или 1169 ГК РФ, с наследственной долей этого наследника устраняется передачей этим наследником остальным наследникам другого имущества из состава наследства или предоставлением иной компенсации, в том числе выплатой соответствующей денежной суммы». В соответствии с п. 2 статьи 1170 ГК РФ «Если соглашением между всеми наследниками не установлено иное, осуществление кем-либо из них преимущественного права возможно после предоставления соответствующей компенсации другим наследникам». Данные препятствия в виде временных рамок ставят наследника, имеющего преимущественное право на получение наследства в виде жилого помещения в затруднительное положение. Достаточно высокая стоимость жилья, даже на вторичном рынке, приводит к большим суммам компенсаций другим наследникам. Для того, что бы воспользоваться своим преимущественным правом в силу проживания в данном помещении, наследник должен сразу после открытия наследства предоставить компенсацию другим наследникам, которые не проживают и не прописаны в данном жилом помещении.

Проблема сводится к тому, что непроживающие в наследуемом помещении наследник или наследники получают право выгонять из наследуемого жилья тех наследников, которые не могут оплатить компенсацию», даже если это жилое помещение является их единственным жильем. В результате, можно сделать вывод, что особенности наследование жилого помещения – это результат специфики правового режима самого жилого помещения. Что выражается, прежде всего, в социальном назначении данного недвижимого имущества как жилья и признаков его характеризующих.

Жилищный кодекс регулирует вопросы пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу, наследование пая в жилищном кооперативе и др.

Так, в ст. 33 ЖК РФ указывается, что гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в соответствующем завещании срок, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения. По истечении установленного завещательным отказом срока пользования жилым помещением право пользования им у соответствующего гражданина прекращается, за исключением случаев, если право пользования данным жилым помещением у соответствующего гражданина возникло на ином законном основании.

Дееспособный гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, с собственником такого жилого помещения несет солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанными собственником и гражданином.

Гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа. Для иностранных граждан также существует свой порядок наследования. Если собственность наследодателя зарегистрирована в нашей стране, то и рассматривается этот вопрос по нашим законам. То же самое касается собственности иностранца в нашей стране. Какая бы она ни была, человек может ее завещать, продать или подарить.

Иностранному гражданину не нужно российское гражданство, чтобы вступить в наследство по закону или завещанию. К особенностям наследования иностранцами отдельных видов имущества можно отнести то, что они не имеют преимущественного права, а значит находятся в одной позиции с другими родственниками умершего. Если иностранный наследник живет за границей, то процедура наследования обременяется определенными сложностями. По нашим законам, дело о наследстве рассматривается

нотариальной конторой в течение полугода. Если наследник за это время не успел предъявить свои права, то дело восстанавливается и рассматривается в суде. Это касается только тех случаев, когда причина нарушения сроков уважительная. Человек должен будет представить суду доказательства того, что он не знал о смерти наследодателя, отсутствовал или факт кончины от него был скрыт. Иностранец может не только заявить о своих правах, но и проживать на жилплощади умершего, поддерживать его имущество в надлежащем виде, оплачивать коммунальные платежи, страховку и прочее. Для того чтобы заявить о своих правах, нужно обратиться к нотариусу со следующими документами: Свидетельство о смерти. Справка, в которой указано последнее место жительства. Документ на владение тем или иным имуществом. Иностранец может доказать свои права посредством завещания или бумаги, которая подтверждает родство. Если иностранец не может сам обратиться к нотариусу, то его делом может заниматься уполномоченный. Это прописано в статье 1153 Гражданского кодекса нашей страны. Там же можно найти ответы на многие спорные вопросы.

Согласно ч. 4 ст. 130 ЖК РФ в случае смерти члена жилищного кооператива его наследники имеют право на вступление в члены данного жилищного кооператива по решению общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). В отношении наследования пая в жилищном кооперативе ЖК РФ регулирует вопросы преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива наследников. В случае смерти члена жилищного кооператива преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива имеет супруг (супруга) при условии, что этот супруг имеет право на часть пая.

Наследник члена жилищного кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива в случае, если у супруга (супруги) наследодателя такое право отсутствует или супруг (супруга) отказался от вступления в члены жилищного кооператива.

Наследник члена жилищного кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива в случае, если супруг (супруга) наследодателя либо наследники члена жилищного кооператива, имеющие право на часть пая и проживавшие вместе с наследодателем, отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива.

Член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива при условии внесения им паевого взноса, отсутствия супруга (супруги) или проживавших совместно с наследодателем других наследников, а также в случае, если супруг (супруга) или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена жилищного кооператива не имеют преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива либо откажутся от вступления в члены жилищного кооператива (ст. 131 ЖК РФ).

Жилищный кодекс РФ, устанавливает, например, такие требования к жилому помещению:

- нахождение его в жилищном фонде независимо от формы собственности (ст. 19);
- предназначенность и пригодность для проживания в нем граждан (ст. 15 и 17);
- ограниченность пределов полномочий собственника жилого помещения положениями ЖК РФ (ст. 30);
- возможность принудительного отчуждения для государственных и муниципальных нужд (ст. 32), а также принудительного возмездного отчуждения за определенные нарушения правил эксплуатации жилого помещения (ст. 29 ЖК РФ и ст. 293 ГК РФ).

Данные требования должны быть в системном виде отражены в наследственном праве России, поскольку жилые помещения могут

наследоваться не только по завещанию, т.е. по односторонней сделке, которую можно признать недействительной в силу ее оспоримости или ничтожности (ст. 166 и 1131 ГК РФ), но и по закону, который может оказаться пробельным и затрудняющим принятие правильного решения по наследственному делу.

Например, как решить вопрос с наследованием квартиры по нормам главы 63 ГК РФ «Наследование по закону», если наследодатель начал реприватизировать эту квартиру, руководствуясь ст. 20 (передача из частной собственности в муниципальную или государственную) Федерального закона РФ «О порядке введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ (с изм. от 23 июля 2008 г.), но смерть прервала этот процесс? Ведь, исходя из конституционного принципа приоритета прав, свобод и интересов человека и гражданина (ст. 2, 17, 18 Конституции РФ), нельзя решать данное дело по аналогии с приватизацией квартиры, не доведенной до завершения из-за смерти нанимателя этой квартиры.

Вероятно, в такой ситуации должно быть применено иное правило, по которому не завершённый при жизни наследодателя процесс реприватизации квартиры должен быть прекращен и квартира должна поступить в наследственную массу для наследников по закону. Однако такого правила в законе нет, что может вызвать разнобой в судебной практике, породить множество споров для перегруженных гражданскими делами российских судов.

Особенности правового регулирования наследования жилых помещений отражены лишь в ст. 33 Жилищного кодекса РФ, посвященной пользованию жилым помещением по завещательному отказу. Однако данная статья предусматривает лишь порядок реализации уже полученного данного наследственного права и не раскрывает особенностей получения этого права.

Представляется, что законодательство не в полной мере учитывает возможные конфликты и иные негативные последствия, порождаемые данным видом наследственного права на проживание в квартире наследника.

Даже в советский период в законодательстве был обозначен курс на ликвидацию коммунальных квартир и предоставление каждой семье, как правило, отдельной квартиры (например, ст. 18 Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, ст. 28 Жилищного кодекса РСФСР 1983 г. и другие акты).

Наследственный же институт завещательного отказа (ст. 33 ЖК РФ) фактически создаст возможность возрождения подобных квартир, поскольку собственник жилого помещения вынужден будет жить в одном жилом помещении с нежелательным для него человеком или даже с целой нежелательной для него семьей, являющимися пользователями этого помещения по завещательному отказу.

Кроме того, право наследодателя на применение завещательного отказа не учитывает особенностей правового режима жилого помещения, одним из обязательных требований которого является изолированность, соответствие санитарным нормам жилой площади, не нарушение прав соседних владельцев жилых помещений и других положений жилищного законодательства.

В результате этого возможны ситуации, при которых на праве завещательного отказа в квартиру собственника вселится гражданин (или его семья) с нарушением санитарной нормы жилплощади на каждого проживающего в данной квартире, а в квартиру с малолетними детьми вселится хронический алкоголик или наркоман, больной заразной формой туберкулеза и т.д.

Разумеется, установление запрета собственнику жилого помещения на применение завещательных отказов в спектре наследственных правомочий будет прямым посягательством на конституционную гарантию права наследования, определенную ст. 35 п. 4 Конституции РФ, а также на свободу

воли собственника по распоряжению своим имуществом на случай смерти, закрепленную ст. 209, 1119 ГК РФ и другими законодательными актами.

Да и сам завещательный отказ (ст. 1137 ГК РФ, ст. 33 ЖК РФ) не всегда может породить вышеуказанные последствия. Чаще всего это одна из положительных акций наследодателя, направленная на достижение единства и благополучия потомков умершего собственника жилого помещения. Например, завещательным отказом наследодатель обязывает сына обеспечить жилье внуку, оказавшемуся пока не в состоянии самостоятельно решить свои жилищные проблемы.

Решение проблемы видится во введении в главу 65 ГК РФ специальной статьи, предусматривающей особенности наследования жилых помещений, в которой следовало бы предусмотреть критерии ограничения свободы наследования этих помещений основными требованиями жилищного законодательства. Это может быть, например, недопустимость применения завещательного отказа в тех случаях, когда его применение приведет: к проживанию граждан в условиях сниженных санитарных норм жилой площади; к нарушению условий изолированности частей помещения, в которых проживают самостоятельные семьи; к вынужденному проживанию с заразными больными, алкоголиками, наркоманами и т.п.

Конечно, любой завещательный отказ можно оспорить в суде в случае противоречия его закону, но когда спор затрагивает право на жилье, которое конституционно гарантировано каждому проживающему в России (ст. 40 п. 1 Конституции РФ), то чаша весов правосудия неизбежно склонится в сторону выполнения завещательного отказа. Поэтому без предлагаемой специальной правовой нормы в наследственном праве создаются большие затруднения в судебных разрешениях данной категории дел.

Следующее дополнение, которое следовало бы внести в предлагаемую специальную статью, — решение проблемы перехода права собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 36-43 ЖК РФ). Следует отметить, что на практике возможна ситуация, когда

квартира, переданная ему в наследство, окажется не имущественным благом, а имущественными убытками.

Иначе говоря, наследодатель может оставить наследнику в наследство (по закону или по завещанию) квартиру, настолько обремененную долгами, которые невозможно погасить даже в пределах ее стоимости, что последнему придется возмещать эти долги из своих средств, поскольку одновременно с получением жилья в наследство наследник обременяется и обязанностью отвечать по долгам наследодателя (ст. 1175 ГК РФ).

Закон наделяет наследников правом отказа от наследства путем непринятия его или отказа после принятия наследства (ст. 1152 и 1157 ГК РФ), однако такой отказ допускается лишь в пределах шестимесячного срока со дня его открытия (ст. 1154 и 1157 ГК РФ). И поскольку ни в нормах наследственного права, предусмотренного разделом V ГК РФ, ни в Основах законодательства РФ о нотариате, ни в иных актах не предусмотрено гарантий получения наследниками точной информации о состоянии долгов наследодателя, то наследник может оказаться лишенным возможности своевременно избежать обременений в виде долгов наследодателя.

В связи с этим целесообразно предусмотреть в законе право наследника на получение точной информации о состоянии долгов наследодателя, позволяющей решить наследнику вопрос о принятии или непринятии наследства со знанием действительных обстоятельств о состоянии прав и обязанностей наследодателя в отношении наследуемого имущества и возможных обременений его.

Одним из важных вопросов является наследование жилых помещений, которые стали выморочным имуществом, т.е. имуществом, которое осталось после смерти наследодателя, не имеющего наследников. Федеральным законом «О внесении изменений в часть третью Гражданского кодекса Российской Федерации» от 29 ноября 2007 г. № 281-ФЗ предусмотрено изменение наследования выморочного имущества в виде жилых помещений. До 2007 г. в соответствии с частью третьей Гражданского кодекса РФ в

случае перехода в порядке наследования выморочного имущества к государству субъектом принятия наследства являлась Российская Федерация.

В настоящее время выморочное имущество в виде расположенного на территории Российской Федерации жилого помещения переходит в порядке наследования по закону в собственность муниципального образования, в котором данное жилое помещение расположено, а если оно расположено в субъекте Российской Федерации — городе федерального значения Москве или Санкт-Петербурге, — у такого субъекта Российской Федерации. Данное жилое помещение включается в соответствующий жилищный фонд социального использования. Такой подход наиболее четко разграничивает полномочия субъектов наследования и определяет правовой режим жилых помещений в соответствии с регулированием данных вопросов жилищным законодательством.

Выводы по первой главе:

Озвученное в законодательстве определение жилого помещения требует определенного уточнения в связи с новыми реалиями рынка недвижимости. Необходимо дополнить понятие «жилое помещение» таким признаками как «обособленности» и «предназначенности для проживания».

Как показывает правоприменительная практика, правовой режим жилого помещения складывается и из правовой характеристики объектов гражданских прав, но отсутствия в тексте статьи 130 ГК РФ прямого указания на включение жилых помещений в перечень объектов недвижимого имущества. Этот юридический нюанс не позволяет проследиваться цепочке: объекты гражданских прав — вещи — недвижимые вещи (недвижимое имущество) — помещения — жилые помещения, хотя, как показывает проведенный системный анализ ГК РФ и других НПА данная цепочка в современных реалиях уже сложилась.

## **Глава 2 Особенности наследования отдельных категорий жилых помещений**

### **2.1 Особенности наследования приватизированных жилых помещений**

В соответствии со ст. 2 Законом РФ от 04 июля 1991 года «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее – Закон о приватизации жилищного фонда), «Граждане Российской Федерации, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, вправе приобрести их на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в общую собственность либо в собственность одного лица, в том числе несовершеннолетнего, с согласия всех имеющих право на приватизацию данных жилых помещений совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет».

За последние десятилетия, для людей среднего достатка, приватизация жилья стала одним из наиболее распространенных оснований для приобретения права собственности на жилые помещения в РФ. Соответственно стали довольно распространенными в последнее десятилетие случаи, когда в составе наследства, присутствуют приватизированные жилые помещения. Процесс наследования данных жилых помещений связан с определенными юридическими особенностями, которые мы рассмотрим в данном параграфе нашей работы.

Жилое помещение может быть приобретено в собственность одного гражданина (индивидуальную) либо в собственность нескольких лиц (общую). Наследование приватизированных жилых помещений, находящихся в индивидуальной собственности, осуществляется в общем

порядке.

Как показывает судебная практика, вопрос приватизированного одним из супругов жилого помещения, решается неоднозначно. В соответствии с п. 1 статьи 36 Семейного кодекса РФ, «Имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (имущество каждого из супругов), является его собственностью».

В первоначальной редакции от 4 июля 1991 Закона о приватизации жилищного фонда под приватизацией понималось не только «бесплатная передача в собственность», но и «продажа» - возмездная сделка. Но в редакции Закона РФ «О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» от 23.12.1992 было исключено «или продажа». И теперь мы имеем современное понятие «Приватизация жилых помещений - бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, - по месту бронирования жилых помещений».

Приватизация жилых помещений возможна и достаточно часто происходит в общую собственность проживающих в данных квартирах лиц, т.е. жилое помещение находится в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). С введением с 1 января 1995 года в действие I части ГК РФ, общая собственность на имущество предполагается долевой. Общая совместная собственность возможна только в случаях, прямо установленных законом:

- собственность супругов;
- членов крестьянского (фермерского) хозяйства;
- участников садоводческих, огороднических и дачных

некоммерческих объединений граждан.

Определенный интерес в контексте данной главы вызывает вопрос о наследовании жилых помещений, находящихся в процессе приватизации.

Весь процесс приватизации условно можно разделить на три основных этапа:

1. «бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе», т.е. предусмотрено добровольное волеизъявление лиц, имеющих право на приобретение в собственность жилого помещения в соответствии с ст. 1 Закона о приватизации жилищного фонда). На практике же это подача письменного заявления с приложением необходимых документов.

2. Граждане, подавшие заявление о приватизации жилого помещения в собственность, оформляют договор о передаче прав на данное помещение с компетентными органами государственной власти или органами местного самоуправления.

3. Государственная регистрация права собственности на приобретенное жилое помещение. Следует отметить, что право собственности на приватизированное жилое помещение возникает именно с момента государственной регистрации права (статья 7 Закона о приватизации жилищного фонда).

Но довольно часто встречаются ситуации, когда при жизни наследодатель реализовал только первый, либо только первый и второй этап приватизации, и вследствие этого юридически жилое помещение так и не было приватизировано наследодателем. Поэтому оно и не является его собственностью ко дню открытия наследства, и, казалось бы, в наследственную массу включаться не должно[19].

Согласно пункту 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 N 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», «Исходя из смысла преамбулы и ст. ст. 1,2 Закона Российской

Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», гражданам не может быть отказано в приватизации занимаемых ими жилых помещений на предусмотренных этим Законом условиях, если они обратились с таким требованием» указывает на единственный случай, когда «гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, умер до оформления договора на передачу жилого помещения в собственность или до государственной регистрации права собственности, то в случае возникновения спора по поводу включения этого жилого помещения или его части в наследственную массу необходимо иметь в виду, что 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 свое заявление, поскольку по не зависящим от него причинам был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано».

Верховный Суд РФ в Постановлении N 8 указывает, что указанное обстоятельство само по себе не может служить основанием к отказу в удовлетворении требования наследника о включении этого жилого помещения или его части в наследственную массу. В рассматриваемом Постановлении Пленума Верховного Суда РФ приводится довод о том, что в данном случае наследодатель лишь по независящим от него причинам был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано.

Интересной и обоснованной, мы считаем позицию, сформулированную в Постановлении Президиума Верховного Суда РФ от 30.12.2009 N 56пв09, согласно которой «возможность включения жилого помещения в наследственную массу по требованию наследника допускается лишь в том случае, когда гражданин (наследодатель), 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».

Детей представляют их родители или представители, назначенные органами опеки, если ребенку уже есть 14 лет, ему разрешено подать заявление без чьего-либо участия по собственной воле. Согласно ГК, наследование замораживается на 6 месяцев после смерти человека. Дается время на то, чтобы собрать документы, которые нужны для оформления. Наследники за этот период подают заявление о принятии или, наоборот, об отказе от наследства. Если заявление не подавалось. Если правопреемник фактически принял наследство: живет в квартире, оплачивает коммунальные услуги, занимается ремонтом, оплачивает налоги, с точки зрения закона он считается принявшим наследство. Независимо от того, сколько времени прошло после смерти собственника, такой наследник вправе обратиться к нотариусу за оформлением документов. Достаточный объем бумаг дает нотариусу право оформить имущество, не отсылая человека в суд. Есть еще один вариант: остальные наследники, вовремя подавшие документы, по общему заявлению вправе согласиться на то, чтобы пропустивший тоже получили свою часть. Судебные процедуры. Юристы по недвижимости в случае пропуска срока на подачу заявления нотариусу советуют два варианта: просить суд о восстановлении срока на то, чтобы вступить в наследство; просить суд признать факт его принятия. Пропуск времени обуславливается разными причинами, которые объективно не дали возможности отправиться к нотариусу или отправить своего представителя. Например, человек длительное время находился в месте, где не было связи с внешним миром или на казарменном положении, страдал от тяжелой болезни (она считается уважительной при нахождении в стационаре). Еще один повод – события непреодолимой силы (стихийное бедствие). Закон не дает их исчерпывающего перечня. Суть в доказывании заявителем намерений участвовать в наследовании приватизированной квартиры, чему препятствовали объективные факторы.

В итоге, хочется отметить, что особенности наследования приватизированных либо находящихся в процессе приватизации жилых помещений связаны, в первую очередь, с проблемами, возникающими в правоприменительной практике, т.к. она первая принимает все вызовы времени, не нашедшими своевременного отражения в законодательстве. Поэтому нотариальное и судебное сообщество вынуждены первыми искать пути решения всех неординарных проблем, вытекающих из реализации норм о приватизации.

## **2.2 Особенности наследования жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов**

В соответствии со ст. 110 ЖК РФ «Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных ЖК РФ, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом». При этом п. 2 ст. 110 ЖК РФ говорит о том, что «Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. При проведении реконструкции многоквартирного дома жилищный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке реконструкцию этого дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство». Соответственно и решение вопросов наследства жилых помещений находящихся в домах жилищного кооператива приобретает свою определенную законодательством РФ специфику.

Со вступлением в силу 1 июля 1990 г. Закона Союза ССР «О собственности в СССР» граждане, полностью выплатившие паевой взнос,

стали собственниками предоставленных им помещений. Впоследствии эта норма была закреплена в Законе РСФСР №443–1 «О собственности в РСФСР» и в ГК РФ, согласно ст. 218 которого полная выплата членом кооператива паевого взноса порождает возникновение у указанного лица права собственности на жилое помещение.

Гражданин, вступая в жилищный кооператив, получает:

- отсрочку оплаты при приобретении квартиры;
- возможность решения целого ряда обще домовых вопросов, таких как управление данным домом совместное участие в строительстве оптимизации расходов по содержанию жилых помещений и общего имущества, и так далее.

В связи с вышеизложенным мы приходим к выводу, что гражданин, вступивший в жилищный кооператив, обретает право собственности на жилое помещение с момента полной выплаты им паевого взноса и соответственно с этого же момента прекращается права на жилое помещение у кооператива.

Однако если гражданин - член жилищного кооператива, умрет до выплаты им паевого взноса за жилое помещение, то это будет основанием для прекращения его членства в жилищном кооперативе. Прекращение членства в этом случае происходит в силу закона и не требует вынесения общим собранием членов кооператива решения об исключении умершего из числа членов кооператива[22].

Со смертью гражданина также связано возникновение наследственных отношений. Особенностью наследования в указанном случае является то, что в состав наследственной массы входит не жилое помещение, которое было предоставлено при жизни члену кооператива, а его паенакопление (ч. 1 ст. 1177 ГК РФ). «Член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом,

приобретают право собственности на указанное имущество.» п. 4 ст. 218 ГК РФ и в ч. 1 ст. 129 ЖК РФ указывается, что «Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью».

Следовательно, по наследству переходит не право собственности на квартиру, а право на паенакопление.

На практике возникает вопрос о возможности выдачи свидетельства о праве на наследство по завещанию, составленному на сумму паенакопления, к моменту открытия наследства паевой взнос полностью выплачен. Поскольку в силу положения п. 4 ст. 218 ГК РФ произошло изменение состава наследственной массы, свидетельство должно быть выдано не на паенакопление, а на жилое помещение. При этом вопрос о приеме в члены кооператива наследника решен в соответствии с ч. 2 ст. 129 ЖК РФ «Член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество».

На отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом кооператива распространяется действие гл. 6 ЖК РФ, согласно которой определяются права и обязанности собственников жилых помещений: с одной стороны, кооператива – в части жилых помещений, занимаемых членами кооператива, не выплатившими полностью паевой взнос, с другой стороны, гражданина – собственника жилого помещения, паевой взнос которым полностью выплачен.

Общее собрание членов ЖСК (ЖК) может, на общих основаниях принять в ЖСК (ЖК) нескольких наследников, при наличии для каждого из них изолированного помещения. «Количество членов жилищного кооператива не может быть менее чем пять, но не должно превышать

количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме» (п. 1 ст. 112 ЖК РФ).

Если наследников у члена кооператива оказалось несколько, то в соответствии с правилом п. 2 ст. 1177 ГК РФ в члены кооператива принимается один из наследников, хотя по закону о потребительской кооперации могут быть приняты все наследники. Порядок принятия такого наследника в кооператив, а также порядок, способы и сроки выплаты наследникам, не ставшим членами кооператива, причитающихся им сумм или выдачи вместо них имущества в натуре определяется законодательством о потребительских кооперативах и учредительными документами соответствующего кооператива.

Однако, ни в одном из законов о потребительских кооперативах, да и в учредительных документах, нет ответа на вопрос, как следует делить пай, принадлежащий нескольким наследникам, если принимается в кооператив только один из них[24].

В ситуации, когда в многоквартирном доме, например 50 квартир, то количество членов кооператива не может быть менее 5 и не должно превышать 50, в соответствии с действующим законом. Но часто, как показывает судебная практика наследодатель один, а наследников, как правило, несколько человек, только один из них имеет право стать членом ЖСК (ЖК), а впоследствии собственником. Решение данной ситуации возможно в оформлении долевой собственности.

В законодательстве отсутствует порядок принятия в члены кооператива, при котором несколько наследников претендуют на вступление в члены жилищного (жилищно-строительного) кооператива. В связи с этим необходимо закрепить следующее.

Во-первых, возможность принятия в члены кооператива нескольких наследников. Для этого необходимо внести изменения в п. 1 ст. 112 ЖК РФ и изложить его в следующей редакции:

«Количество членов жилищного кооператива не может быть менее чем пять, но не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме, если иное не установлено законом».

Рассмотрев вышеизложенное, предлагаем в ст. 131 ЖК РФ в п. 5 изложить изменения в следующей редакции: «Если в соответствии с установленной очередностью на вступление в члены кооператива претендуют несколько наследников или члены семьи наследодателя, то они могут быть приняты в члены кооператива».

Во-вторых, следует отметить, что при полной уплате паевого взноса в случае принятия в члены кооператива нескольких наследников у них возникает право общей долевой собственности на жилое помещение. При этом доли признаются равными и определяются в зависимости (или пропорционально) от количества наследников, если иное не установлено соглашением между ними.

Статья 130 ЖК РФ устанавливает право наследников члена кооператива на вступление в члены соответствующего кооператива. Несмотря на то, что речь здесь идет о наследниках во множественном числе (и каждый из них в принципе может рассматриваться при определенных условиях в качестве потенциального члена кооператива), в члены кооператива может быть принят тот из них, кто обладает преимущественным правом и воспользуется этим правом. При этом указывается, что такому наследнику не может быть отказано в приеме в члены кооператива. Часть 4 ст. 130 ЖК РФ, развивая данные положения, устанавливает порядок решения вопроса о приеме наследника в члены кооператива и предусматривает необходимость принятия решения об этом общим собранием членов кооператива. Кажущееся на первый взгляд излишним указание на необходимость решения общим собранием вопроса о приеме в члены кооператива имеет существенное значение по следующим причинам.

Во-первых, до вынесения решения собранием членов кооператива в отношении того или иного лица, являющегося наследником умершего члена кооператива, должны быть выполнены требования законодательства о наследовании, согласно которым и определяются надлежащие наследники.

Во-вторых, в случае, если наследников пая несколько, вышеуказанное решение становится завершением процедуры определения наследника, имеющего преимущественное право на вступление в кооператив по правилам, установленным в ст. 131 ЖК РФ. Остальные наследники получают материальное возмещение в порядке и в сроки, установленные настоящим Кодексом и учредительными документами кооператива.

Поскольку в соответствии с п. 1 ст. 1177 ГК РФ в состав наследства члена потребительского кооператива, к каковым относятся и жилищные кооперативы, входит его пай, постольку наследование пая осуществляется в порядке, установленном частью третьей ГК РФ. Пай может быть передан по наследству по завещанию, при отсутствии завещания право на паенакопление переходит к наследникам по закону. В полной мере применяются к данным отношениям правила признания наследников недостойными (ст. 1117 ГК РФ), а равно и правила о наследовании обязательной доли в наследстве. Вместе с тем особенностью такого способа удовлетворения жилищных потребностей граждан, как участие в жилищном кооперативе, является то, что основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением выступает членство в жилищном кооперативе (ч. 3 ст. 124 ЖК РФ).

Учитывая требование ст. 112 ЖК РФ о равенстве количества членов кооператива и количества жилых помещений, в случае перехода по наследству пая к нескольким лицам возникает вопрос: кто из наследников имеет преимущественное право на вступление в кооператив и в каком порядке производятся расчеты с наследниками, не ставшими членами кооператива? Согласно п. 2 ст. 1177 ГК РФ указанные вопросы определяются

законодательством о потребительских кооперативах и учредительными документами соответствующего кооператива. Основным источником законодательства, регулирующим деятельность жилищных кооперативов, является раздел V ЖК РФ.

Таким образом, ст. 131 ЖК РФ не затрагивает вопросов определения наследников и порядка наследования пая, а лишь регулирует отношения, связанные с определением того из наследников, кто имеет преимущественное право на вступление в члены кооператива. ЖК РФ не содержит специальных положений, определяющих порядок, способы и сроки выплаты наследникам, не ставшим членами кооператива, причитающихся им сумм. Следовательно, исходя из отсылки, содержащейся в ст. 1177 ГК РФ, указанные вопросы должны быть урегулированы в учредительных документах соответствующего кооператива.

Часть первая ст. 131 ЖК РФ и наделяет преимущественным правом на вступление в члены кооператива супруга умершего члена кооператива при условии, что этот супруг имеет право на часть пая. Такое право возникает в силу положения, предусмотренного ст. 33 СК РФ, когда имущество супругов находится на так называемом законном режиме, то есть вступление в члены кооператива происходило в период брака и оплата паевого взноса производилась за счет совместно нажитого имущества и при этом соглашением между супругами не был установлен иной режим имущества (ст. 254 ГК РФ; ст. 34 СК РФ). Так, в соответствии со ст. 34 СК РФ Федерации к общему имуществу супругов относятся и приобретенные за счет общих доходов пая независимо от того, на имя кого из супругов они приобретены либо от имени кого или кем из супругов внесены денежные средства в оплату паевого взноса. В силу ст. 1150 ГК РФ принадлежащее пережившему супругу наследодателя в силу завещания или закона право наследования не умаляет его права на часть имущества, нажитого во время брака с наследодателем и являющегося их совместной собственностью.

Следует учитывать, что закон не обуславливает возможность вступления пережившего супруга в члены кооператива фактом совместного проживания супругов на момент открытия наследства. Однако вступление в кооператив супруга не происходит автоматически.

Во-первых, возможна ситуация, при которой переживший супруг не имеет права на часть пая в силу того, что паенакопление принадлежит единолично одному из супругов в соответствии с соглашением между супругами либо возникло до вступления в брак.

Во-вторых, к пережившему супругу, равно как и к другим наследникам, могут при наличии оснований быть применены правила о недостойных наследниках (ст. 1117 ГК РФ), в результате чего он может быть отстранен от наследования.

В-третьих, в соответствии с положениями гл. 64 ГК РФ переживший супруг вправе отказаться от наследства.

И наконец, в-четвертых, супруг, имеющий самостоятельное право на часть пая, может отказаться от вступления в члены кооператива.

В указанных случаях в соответствии с ч. 2 ст. 131 ЖК РФ преимущественным правом на вступление в члены кооператива будет обладать наследник члена жилищного кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем. Срок совместного проживания законодателем не установлен. Это означает, что право на вступление в кооператив возникает у такого наследника при условии, что он проживал совместно с наследодателем на момент открытия наследства, то есть на день смерти. Переживший супруг, отказавшийся от вступления в кооператив, но имеющий право на часть пая, получает материальное возмещение в порядке, способом и в сроки, установленные учредительными документами соответствующего кооператива.

При отсутствии лиц, указанных в ч. 1 и 2 ст. 131 ЖК РФ, а равно при их отказе от вступления в кооператив преимущественное право на вступление в члены кооператива принадлежит наследнику члена

кооператива, не проживавшему совместно с наследодателем, но имеющему право на часть пая.

Член семьи, проживавший на момент открытия наследства с наследодателем, но не являющийся его наследником, может получить право на вступление в кооператив при следующих условиях: отсутствие лиц, указанных в ч. 1 – 3 ст. 131 ЖК РФ; отказ лиц, указанных в ч. 1 – 3 ст. 131 ЖК РФ, от вступления в члены кооператива; внесение данным членом семьи умершего члена кооператива паевого взноса.

При отсутствии наследников или их отказе от вступления в кооператив по существу происходит замена члена кооператива новым лицом с возмещением отказавшимся лицам стоимости паенакопления или при их отсутствии – государству в порядке перехода по наследству права на выморочное имущество.

С учетом требования ч. 4 ст. 130 ЖК РФ вопрос о приеме в члены кооператива одного из указанных выше лиц решается общим собранием членов кооператива с соблюдением процедуры, установленной ст. 121 ЖК РФ для приема в члены кооператива.

Согласно ст. 111 ЖК РФ на вступление в жилищные кооперативы имеют граждане, достигшие 16-летнего возраста. Следовательно, если наследником члена кооператива является несовершеннолетний, то право на вступление в кооператив такой гражданин иметь не будет. С учетом обстоятельств, имеющих значение для определения лица, имеющего право на вступление в кооператив, такое лицо должно быть определено, а несовершеннолетнему наследнику должно быть выплачено возмещение в порядке, установленном учредительными документами соответствующего кооператива.

### **2.3 Особенности наследования жилых помещений, обремененных ипотекой**

Жилые помещения, приобретенные или приобретаемые на ипотечные займы - кредитные/заемные средства, являются специфичными для законодателя объектами наследования недвижимого имущества.

Жилые помещения в последние десятилетия стали одним из видов вкладов денег, причем одним из самых привлекательных вкладов в связи с постоянным ростом стоимости жилых метров. Но в связи с достаточно большой стоимостью жилья и относительно невысокими ипотечными процентами, жилые помещения, гражданами довольно часто приобретаются с привлечением кредитов в банках либо иных кредитных организаций или средств целевого займа, предоставленных юридическим лицом. Для обеспечения исполнения обязательств заемщика по кредитному договору, договору займа, в отношении приобретаемых жилых помещений может быть установлена ипотека в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», далее – Закон об ипотеке.

В соответствии со статьей 1112 ГК РФ «В состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности», т.е. и жилые помещения так же, входят в состав наследства на общих основаниях. Но в данной статье так же говорится, что в состав наследства входят не только принадлежавшие наследодателю на день смерти вещи и иное имущество, но и имущественные права и обязанности. На основании статьи 1110 ГК РФ наследование имущества умершего переходит наследника в порядке универсального правопреемства. «Принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации» в

силу статьи 1152 ГК РФ.

Мы согласны с Ю.К. Толстым и Е. А Кирилловой, которые в своих работах утверждают, что универсальность наследственного правопреемства, это один из основных принципов наследственного права. Они считают, что наследник является продолжением юридической личности самого наследодателя, а акт принятия наследства должен распространяться на все наследство, нельзя принять частично либо под условием или с оговорками. Наследник во всей возможной полноте заступает на место наследодателя во всех правоотношениях, участником которых был наследодатель, то есть он выступает в качестве правопреемника наследодателя и в его обязанностях.

Так, статья 1175 ГК РФ говорит о том, что «Наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя солидарно (статья 323).

Каждый из наследников отвечает по долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества».

Понятие «долги наследодателя» раскрываются в пункте 58 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 N 9 «О судебной практике по делам о наследовании», это «все имевшиеся у наследодателя к моменту открытия наследства обязательства, не прекращающиеся смертью должника (статья 418 ГК РФ), независимо от наступления срока их исполнения, а равно от времени их выявления и осведомленности о них наследников при принятии наследства». Долги наследодателя, по которым отвечают наследники, это все имевшиеся у него к моменту открытия наследства обязательства, которые не прекращающиеся со смертью должника, независимо от: наступления срока их исполнения, времени их выявления и осведомленности о них наследников при принятии наследства.

В силу статьи 418 ГК РФ, «Обязательство прекращается смертью должника, если исполнение не может быть произведено без личного участия должника либо обязательство иным образом неразрывно связано с личностью должника.

2. Обязательство прекращается смертью кредитора, если исполнение предназначено лично для кредитора либо обязательство иным образом неразрывно связано с личностью кредитора».

Смерть наследодателя, являющегося должником по ипотечному договору, не влечет за собой прекращения обязательств по данному договору. Наследник, принявший данное наследство, на основании законодательства, становится на место наследодателя в указанных правоотношениях со дня открытия наследства. Он несет обязанность по возврату денежной суммы, полученной наследодателем по кредитному договору, и уплате процентов на нее (статья 819 ГК РФ). В соответствии с пунктом 1 статьи 38 Закона об ипотеке, лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество (в рассматриваемом нами случае – жилое помещение) в порядке универсального правопреемства (наследник), становится на место залогодателя (наследодателя) и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке, включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем.

В соответствии с пунктом 1 статьи 50 Закона об ипотеке, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнением обеспеченного ипотекой обязательства (например, неуплаты или несвоевременной уплаты суммы долга полностью или в части), залогодержатель вправе обратиться с иском на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных требований. При этом правила о невозможности обращения взыскания по исполнительным документам на жилое помещение (в случае, если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в указанном помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания) не применяются, если данное жилое помещение является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание (часть 1 статьи 446 ГПК РФ).

Кроме того, согласно пункту 2 данной статьи, если заложенное

имущество перешло к нескольким лицам в порядке универсального правопреемства, каждый из правопреемников (наследников) несет вытекающие из отношений ипотеки последствия неисполнения обеспеченного ипотекой обязательства соразмерно перешедшей к нему части заложенного имущества. Если предмет ипотеки поступает в общую собственность правопреемников залогодателя, правопреемники становятся солидарными залогодателями.

Указанные положения Закона об ипотеке безоговорочно согласуются с положениями статьи 1175 ГК РФ: «Наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя солидарно. Каждый из наследников отвечает по долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества».

Важно помнить, что согласно 58 Постановления Пленума ВС РФ «О судебной практике по делам о наследовании», при отсутствии или недостаточности наследственного имущества требования кредиторов по обязательствам наследодателя не подлежат удовлетворению за счет имущества наследников. Указанные обязательства прекращаются полностью или в недостающей части наследственного имущества невозможностью их исполнения в соответствии с пунктом 1 статьи 416 ГК РФ.

При этом стоимость перешедшего к наследникам имущества, пределами которой ограничена их ответственность по долгам наследодателя, определяется его рыночной стоимостью на время открытия наследства вне зависимости от ее последующего изменения (пункт 61 Постановления Пленума ВС РФ «О судебной практике по делам о наследовании»).

Как справедливо отмечено в пункте 59 вышеуказанного Постановления, смерть должника не является обстоятельством, влекущим досрочное исполнение его обязательств наследниками. Наследник должника по кредитному договору (договору займа) обязан возвратить кредитору полученную наследодателем денежную сумму и уплатить проценты на нее в срок и в порядке, которые были предусмотрены соответствующим

договором. В соответствии со статьей 810 ГК РФ заемщик может самостоятельно «может быть возвращена досрочно с согласия займодавца, в том числе согласия, выраженного в договоре займа».

Особенностей этих правоотношений является то, что:

- наследство признается принадлежащим наследнику с даты открытия наследства, независимо от даты принятия наследства, государственной регистрации прав на наследственное имущество (до истечения срока для принятия наследства);

- в свидетельстве о праве на наследство фактически может быть не определен круг лиц, ответственных за погашения долгов наследодателя, и за внесение платежей по кредитному договору (договору займа).

Банки и иные кредитные организации в соответствии с условиями договора, хотя могут быть и предупрежденные о смерти заемщика, продолжают начислять проценты, штрафы и пени за просрочку. При этом они часто обращаются в суд с иском о взыскании задолженности и обращении взыскания на заложенное жилое помещение и в соответствии со статьей 55 Закона об ипотеке допускает «Обращение взыскания на предмет ипотеки во внесудебном порядке по исполнительной надписи нотариуса допускается на основании нотариально удостоверенного договора об ипотеке или нотариально удостоверенного договора, влекущего за собой возникновение ипотеки в силу закона, либо закладной, которые содержат условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке». Реализация заложенного имущества, на которое обращено взыскание во внесудебном порядке, осуществляется в порядке, установленном статьей 56 настоящего Федерального закона», удовлетворяя подобные требования и без обращения в суд.

Согласно пункту 2 статьи 348 ГК РФ «Обращение взыскания на заложенное имущество не допускается, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости

заложенного имущества. Если не доказано иное, предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества при условии, что одновременно соблюдены следующие условия:

- 1) сумма неисполненного обязательства составляет менее чем пять процентов от размера стоимости заложенного имущества;
- 2) период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее чем три месяца».

Срок, установленный законодательством для недопущения обращения на предмет залога на жилое помещение, составляет всего 3 месяца, а вот Свидетельство о праве на наследство, по общему правилу, могут быть, выданы наследникам только через 6 месяцев с даты смерти наследодателя. Поэтому наследникам, заинтересованным в получении жилого помещения в качестве наследства, при нынешнем законодательном регулировании и во избежание последствий в виде пени, штрафов, обращения взыскания на имущество необходимо самостоятельно, регулярно и в полной мере осуществлять платежи в соответствии с условиями заключенного наследодателем кредитного договора, договора займа, ипотечного договора. Ссылка наследника на сроки получения свидетельств о праве на наследство на указанное имущество в данной ситуации не позволит избежать неприятностей в виде, обращения взыскания на имущество, штрафов, пени.

Созданная правовая коллизия в отношении наследников, когда право распоряжаться наследственным имуществом, в виде жилых помещений, а так же вкладов в банках, акции, транспортные средства и т.п., наследодатель получает только после получения Свидетельства о праве на наследство и государственную регистрацию соответствующих прав (в предусмотренных законах случаях). А вот исполнение обязанностей по долгам наследодателя от него требуется с момента открытия наследства.

Данные обязанности по наследству приводит наследника в проблеме выбора осуществлять погашения долгов за счет личного имущества или

отказаться от принятия наследства, как единственного способа не отвечать по долгам наследодателя.

Эти нестыковки законодательства РФ в наследственном праве должны подвигнуть законодателя к разработке механизма, обеспечивающего интересы, как наследников, так и кредиторов наследодателя. Как пример возможность приостановления исполнения обязательств по кредитным договорам, договорам займа, ипотечным договорам по ходатайству наследников или возможность банками и кредитными организациями не начисления пени, штрафов до истечения 6 месяцев со дня открытия.

Анализ законодательной базы РФ и судебной практики в вопросе наследования жилых помещений, принадлежавших супругам, позволяет сделать выводы, что приобретение жилых помещений в период брака, а также возмездность сделки по приобретению жилых помещений служат основанием для законодателя признания данного имущества как совместно нажитым. Но мы считаем, в процессе разрешения таких споров необходимо оценивать источники доходов, за счет которых был приобретено жилое помещение. Это может определить только суд в судебном порядке, но ни как нотариус в процессе составления завещания или при разделе имущества, это следствие объективно складывающихся отношений, а не недостаток законодательства РФ.

Выводы по второй главе:

Анализ законодательной базы РФ и судебной практики в вопросе наследования жилых помещений, принадлежавших супругам, позволяет сделать выводы, что приобретение жилых помещений в период брака, а также возмездность сделки по приобретению жилых помещений служат основанием для законодателя признания данного имущества как совместно нажитым. Но мы считаем, в процессе разрешения таких споров необходимо оценивать источники доходов, за счет которых был приобретено жилое помещение. Это может определить только суд в судебном порядке, но ни как нотариус в процессе составления завещания или при разделе имущества, это

следствие объективно складывающихся отношений, а не недостаток законодательства РФ.

В целом, законодатель вопросу регулирования отношений связанных с наследованием жилых помещений уделяет большое значение, что подтверждается широким перечнем нормативно-правовых актов. Но некоторые вопросы все же до конца не урегулированы, так как в жизни возникают постоянно различные непредвиденные нюансы общественных отношений, и как показывает практика, действия различных НПА в РФ не всегда согласованны.

Создание и отладка законодательной базы РФ в отношении наследования жилых помещений позволит улучшить процесс реализации прав и интересов граждан, но и создаст прозрачную систему оборота недвижимого имущества.

## Заключение

На основе проведенного в работе анализа сделан ряд выводов.

Наследование жилых помещений – это важнейший институт гражданского права, в структуре которого, в частности, можно увидеть нормы гражданского, жилищного и семейного законодательства. Анализ данного института показывает, что правовые нормы, регламентирующие наследование жилых помещений, нуждаются в совершенствовании и улучшении.

Озвученное в законодательстве определение жилого помещения требует определенного уточнения в связи с новыми реалиями рынка недвижимости. Необходимо дополнить понятие «жилое помещение» такими признаками как «обособленности» и «предназначенности для проживания».

Как показывает правоприменительная практика, правовой режим жилого помещения складывается и из правовой характеристики объектов гражданских прав, но отсутствия в тексте статьи 130 ГК РФ прямого указания на включение жилых помещений в перечень объектов недвижимого имущества. Этот юридический нюанс не позволяет проследиваться цепочке: объекты гражданских прав – вещи – недвижимые вещи (недвижимое имущество) – помещения – жилые помещения, хотя как показывает проведенный системный анализ ГК РФ и других НПА данная цепочка в современных реалиях уже сложилась.

Анализ законодательной базы РФ и судебной практики в вопросе наследования жилых помещений, принадлежавших супругам, позволяет сделать выводы, что приобретение жилых помещений в период брака, а также возмездность сделки по приобретению жилых помещений служат основанием для законодателя признания данного имущества как совместно нажитым. Но мы считаем, в процессе разрешения таких споров необходимо оценивать источники доходов, за счет которых был приобретено жилое помещение. Это может определить только суд в судебном порядке, но ни как

нотариус в процессе составления завещания или при разделе имущества, это следствие объективно складывающихся отношений, а не недостаток законодательства РФ.

В целом, законодатель вопросу регулирования отношений связанных с наследованием жилых помещений уделяет большое значение, что подтверждается широким перечнем нормативно-правовых актов. Но некоторые вопросы все же до конца не урегулированы, так как в жизни возникают постоянно различные непредвиденные нюансы общественных отношений, и как показывает практика, действия различных НПА в РФ не всегда согласованны.

Создание и отладка законодательной базы РФ в отношении наследования жилых помещений позволит улучшить процесс реализации прав и интересов граждан, но и создаст прозрачную систему оборота недвижимого имущества.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Ахметьянова З.А. О вещном праве пользования жилым помещением в силу завещательного отказа // Юрист. 2007. N 1. С. 21 – 24;
2. Верховетов М.А., Барина А.Г, Проблемы наследования жилых помещений в гражданском праве России//Марийский юридический вестник,2016, № 4(19) стр. 83-85;
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 N 146-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 03.12.2001. N 49. Ст. 4552;
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ// Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14;
5. Жилищный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 24.06.1983) (ред. от 20.07.2004), документ утратил силу с 1 марта 2005 года;
6. Зайцева Т.И. Настольная книга нотариуса: в 4 т. / под ред. И.Г. Медведева. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2015. Т. 3: Семейное и наследственное право в нотариальной практике. 717 с.;
7. Как завещать квартиру? // Азбука права: электрон. журн. 2020.Номер в ИБ 54983;
8. Как унаследовать квартиру по завещанию? // Азбука права: электрон. журн. 2020. Номер в ИБ 254982;
9. Карпухин Д.В. Завещательный отказ как основание возникновения ограниченного права пользования жилым помещением // Жилищное право. 2001. N 2. С. 73 – 82;
10. Кириллова Е. А. Наследственное право России. Учебное пособие. Москва: РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2017. – 157 с.;
11. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993), // Собрание законодательства РФ. 04.08.2014. N 31. Ст. 4398.2;

12. Миролубова О.Г. О понятии жилого помещения // «Вестник Ярославского государственного университета им. П.Г. Демидова. Серия Гуманитарные науки», 2015, N 1 (31);
13. Миролубова О.Г. Право семьи на жилище: учеб. пособие / О. Г. Миролубова; Проспект, 2016. – 143 с.;
14. Мыскин А.В. «Жилищный» завещательный отказ // «Семейное и жилищное право», 2015, N 6;
15. Никифоров А.В. Разъяснение Верховным Судом Российской Федерации вопросов наследования // «Наследственное право», 2013, N 4; 2014, NN 1, 2;
16. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1);
17. Сборник постановлений Пленума Верховного Суда РФ. 1961 - 1993. М.: Юридическая литература, 1994;
18. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ".01.01. 1996.N 1. Ст. 16.
19. Толстой Ю.К. Наследственное право. М., 1999. С. 35;
20. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Российская газета. N 1. 12.01.2005.6.Федеральный закон от 30.12.2005;
21. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 05.10.2015) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ, 20.07.1998, N 29, ст. 3400;
22. Kurbanov R.A., Gurbanov R.A., Belyalova A.M., Maksimova E.M.,Leonteva I.A., Sharonov I.A. Practical Advice for Teaching of UniversityStudents the Mechanisms of Self-Government of Safe Behavior // Mathematics Education. 2017. Vol. 12. № 1. P. 35-42;
23. Kurbanov R.A., Nikonova E.N., Gurbanov R.A., Svechnikova N.V.,Tumarov K.B., Marin E.M. Anthropological methods of formation

of university students' spiritual and moral culture // International journal of environmental and science education. 2016. Vol. 11. № 18. P. 11807-11817;

24. Metelev S.E. Migration as a Threat to National Security // Indian Journal of Science and Technology. 2016. Vol. 9 (14). personality // International journal of environmental and science education. 2016. Vol. 11. № 16. P. 9374-9380.