**СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНСТИТУТА НАСЛЕДОВАНИЯ

1.1 Субъекты наследственных правоотношений

1.2 Наследование по закону

1.3 Наследование по завещанию

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ НАСЛЕДОВАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

2.1 Развитие законодательства о наследовании жилых помещений

2.2 Жилые помещения как объекты наследственных правоотношений

2.3 Переход права собственности на жилое помещение в порядке наследования

3. НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ ПРИ НАСЛЕДОВАНИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

3.1 Особенности наследования жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов

3.2 Особенности наследования приватизированных жилых помещений

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

**ВВЕДЕНИЕ**

Одним из самых распространенных оснований возникновения права собственности граждан является наследование. Конституция Российской Федерации (далее Конституции РФ) в гл. 2, посвященной правам и свободам человека и гражданина, указывает на то, что «право наследования гарантируется» (ч. 4 ст. 35). В свою очередь в части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации, (далее ГК РФ) п. 2 ст. 218 устанавливает, что в случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

Наследование жилых помещений, находящихся в собственности, равно как и других вещей, а также имущественных прав и обязанностей граждан осуществляется на основании разд. 5 части. Согласно ч. 1 ст. 1111 ГК РФ наследование осуществляется по завещанию или по закону. Наследство по действующему законодательству открывается в двух случаях. Выбранная тема «Наследование жилых помещений» является, несомненно, актуальной, теоретически и практически значимой.

Цель работы - рассмотреть особенности наследования жилых помещений.

Исходя из цели работы, были сформулированы следующие задачи:

Рассмотреть особенности жилых помещений как объектов наследственных правоотношений;

Показать особенности наследования жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов;

Показать особенности наследования приватизированных жилых помещений.

Институт наследования является центральным институтом гражданского права любой правовой системы. Наряду с договорными, деликатными отношениями (возникающими в связи с причинением вреда), наследственные отношения еще в эпоху римского права составляли каркас гражданского права. Актуальность работы: отношения, связанные с наследованием, - это одна из сфер общественных отношений, которая непременно, хоть раз в жизни, но затрагивает почти каждого человека. Право на наследование закреплено в основном законе нашей страны (п.4 ст. 35 Конституции РФ) только это уже говорит о значимости и важности данного института в правовом государстве.

Сложно переоценить значение в жизни каждого человека такого объекта как жилое помещение. На самом деле наличие у человека и близких ему людей своего жилья, пусть даже не отвечающего всем современным требованиям, это гарантия сохранения и стабильности семьи, а, в конечном итоге, и стабильности всего общества. В ряду всех благ, которые связаны с этим фактом, право граждан получать и передавать жилое помещение по наследству тем более является актуальным, в особенности при таких условиях, когда на собственные силы или на помощь в обеспечении жилищем со стороны государства особо рассчитывать не приходится.

Объектом исследования являются гражданско-правовые нормы законодательства, регулирующие отношения, складывающиеся при наследовании жилых помещений.

Предметом является комплекс теоретических и практических проблем правового регулирования наследования недвижимости, предназначенной для проживания граждан.

**1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНСТИТУТА НАСЛЕДОВАНИЯ**

**1.1 Субъекты наследственных правоотношений**

Одной из центральных фигур в наследственном праве является наследодатель. Наследодателем признается лицо, после смерти, которого осуществляется правопреемство Наследодателями могут быть любые граждане. Если говорить о завещании как о сделке, которая совершается действием лица, желающего распорядиться наследством на случай смерти, то завещатель на момент совершения указанной сделки должен быть полностью дееспособен.

Лица, которые в установленном законом порядке вступили в брак до достижения 18-летнего возраста (п.2. ст.21 ГК РФ) или в результате эмансипации (ст.27 ГК РФ) становятся полностью дееспособными и на общих основаниях с другими дееспособными лицами могут составить завещание. Лица, частично дееспособные (ст.26-28 ГК РФ), а также ограниченно дееспособные (ст.30 ГК РФ), завещательной дееспособностью не обладают. Не имеет юридической силы завещание, составленное недееспособным лицом. Признание лица, составившего завещание, недееспособным впоследствии может иметь значение и при решении вопроса об отстранении наследника по завещанию от наследования как недостойного наследника.

Наследник – это лицо, которое привлекается к наследованию в связи со смертью наследодателя. В качестве наследника может выступать любой субъект гражданского права. Статья 1116 ГК РФ определяет лиц, которые могут призываться к наследованию:

- граждане, находящиеся в живых в день открытия наследства, а также зачатые при жизни наследодателя и родившиеся живыми послед открытия наследства;

- юридические лица, существующие на день открытия наследства;

- РФ, субъекты РФ, муниципальные образования, иностранные государства и международные организации.

Если наследодатель объявлен в судебном порядке умершим, то к числу его наследников относятся только те лица, которые находились в живых на день его предполагаемой гибели, указанный в решении суда или на день вступления решения суда в законную силу. Право на наследство не зависит от гражданства наследника. Перенять права и обязанности по наследству могут граждане РФ, иностранные граждане и лица без гражданства, поскольку они пользуются в России гражданской правоспособностью наравне с гражданами РФ. С момента рождения и до наступления смерти все граждане могут быть наследниками. Не имеют значения пол, возраст, национальность гражданина и т.п. Право наследования имеют лица, находящиеся в местах лишения свободы, лица, признанные судом недееспособными вследствие душевной болезни или слабоумия. Наряду с этим закон признает наследниками и лиц, еще не родившихся ко дню открытия наследства. Это лица, зачатые при жизни наследодателя и родившиеся после его смерти.

Так отмечу, что часть 3 ГК РФ значительно расширяет круг наследников, предусматривая первую, вторую, третью, четвертую и последующую очередь. Наследники каждой последующей очереди наследуют при отсутствии наследников предшествующих очередей. В основу очередности положена степень родства, которая определяется числом рождений, отделяющих родственников друг от друга.

По статье 1147 части 3 ГК РФ к кровным родственникам приравниваются усыновленный и его потомство, с одной стороны, и усыновитель и его родственники с другой стороны. Наследниками по завещанию могут быть любые лица (дети, внуки, братья, сестры и пр.), зачатые при жизни наследодателя и родившиеся после его смерти. При этом не имеет значения время, которое прожил ребенок, достаточно того факта, что он родился жизнеспособным.

Вторая категория наследников – юридические лица, которые в отличие от граждан, могут быть наследниками только по завещанию. Для призвания юридического лица к наследованию необходимо, чтобы оно существовало как юридическое лицо на день открытия наследства.

Третья категория наследников – публичные образования, т.е. РФ, субъекты РФ, муниципальные образования, иностранные государства и международные организации Наследование имущества в этом случае имеет место, когда наследственное имущество завещано РФ, субъекту РФ и другим, и нет оснований для признания завещания недействительным полностью или в части. В тоже время в данном случае речь может идти о наследовании выморочного имущества (ст.1151 ГК РФ).

**1.2 Наследование по закону**

Наследники по закону призываются к наследованию в порядке очередности (ст.1141 ГК РФ). Наследники каждой последующей очереди наследуют, если нет наследников предшествующей очереди, т.е. если наследники предшествующих очередей отсутствуют, 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. К первой очереди относятся дети, супруг и родители наследодателя (ст.1142 ГК РФ). Вторая очередь включает полнородных и неполнородных братьев и сестер наследника, его дедушку и бабушку, как со стороны отца, так и со стороны матери (ст.1143 ГК РФ). Наследниками третьей очереди являются полнородные и неполнородные братья и сестры родителей наследодателя (дяди, тети наследодателя) (ст.1144 ГК РФ). Если нет наследников первой, второй и третьей очереди, право наследовать по закону получают родственники наследодателя третьей, четвертой и пятой степени родства, не относящиеся к наследникам предшествующих очередей. Степень родства определяется числом рождений, отделяющих родственников одного от другого, рождение самого наследодателя в это число не входит (ст.1145 ГК РФ).

В качестве наследников четвертой очереди родственники третьей степени родства – прадедушки, прабабушки наследодателя; в качестве наследников пятой очереди родственники четвертой степени родства – дети родных племянников и племянниц наследодателя (двоюродные внуки и внучки) и родные братья и сестры его дедушек и бабушек (двоюродные дедушки и бабушки); в качестве наследников шестой очереди родственники пятой степени родства – дети двоюродных внуков и внучек наследодателя (двоюродные правнуки и правнучки), дети его двоюродных братьев и сестер (двоюродные племянники и племянницы) и дети его двоюродных дедушек и бабушек (двоюродные дяди и тети).Если нет наследников предшествующих очередей, к наследованию в качестве наследников седьмой очереди по закону призываются пасынки, падчерицы, отчим и мачеха наследодателей.

К наследникам по закону относятся граждане, которые не входят в круг наследников, указанных в ст.1142-1145 ГК РФ, но ко дню открытия наследства являлись нетрудоспособными и не менее года до смерти наследодателя находились на его иждивении и проживали совместно с ним.

В случае, если отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, либо никто из наследников не имеет права наследовать или все наследники отстранены от наследования (ст.1117), либо никто из наследников не принял наследства, либо все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника (ст.1158), имущество умершего считается выморочным (ст.1151 ГК РФ).

**1.3 Наследование по завещанию**

Все установленные законодателем правила – состав наследников и очередность призвания их к наследству, равные доли наследников в наследственном имуществе, особые правила наследования предметов домашней обстановки и обихода – действуют лишь при условии, если гражданин не распорядился на случай смерти принадлежащим ему имуществом по своему усмотрению. Такое распоряжение должно содержаться в специальном документе – завещании. Закон устанавливает общие требования к завещаниям. При несоблюдении хотя бы одного из этих требований завещание, как правило, признается недействительным, а, следовательно, не порождает никаких юридических последствий. А это, в свою очередь, означает, что наступает наследование по закону.

Каждый гражданин может оставить по завещанию все свое имущество или его часть любому лицу или нескольким лицам, а также государству или отдельным государственным, кооперативным и общественным организациям, и может в завещании лишить права наследования одного, нескольких или всех наследников по закону (за исключением лиц, имеющих право на обязательную долю в наследстве).

Завещание является сделкой, совершаемой одним лицом, выражающей волю только этого лица и совершаемой им лично. Следовательно, завещание – односторонняя сделка, носящая строго личный характер.

Итак, завещание есть сделка, правовые последствия которой наступают после смерти наследодателя.

Для удостоверения завещания необходимо, прежде всего, чтобы завещатель являлся дееспособным лицом.

В судебной практике часто встречаются иски о признании завещания недействительным ввиду того, что наследодатель в момент удостоверения завещания находился в таком состоянии, когда он не мог понимать значение своих действий или руководить ими. Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает, что сделки, совершенные в таком состоянии, должны быть признаны недействительными.

В юридической литературе отмечалось, что исходя из буквального толкования текста статьи, право на иск о признании сделки недействительной имеет лицо, ее совершившее (либо прокурор в интересах этого лица), однако судебная практика трактует эту норму права расширительно, признавая право на иск и за наследниками завещателя. Такая позиция, основанная на том, что наследники завещателя являются его правопреемниками, представляется правильной.

Наследник по завещанию, содержащему условия, может обратиться в суд с иском о признании завещания недействительным в части оговоренного условия. В случае удовлетворения его исковых требований он получит наследственное имущество без выполнения условий завещания. В том случае, если выполнение условия (имеются в виду правомерные условия) стало невозможным по причинам, не зависящим от наследника, при подтверждении этого обстоятельства судебным решением наследственное имущество также должно перейти в собственность такого наследника (а в случае его смерти – в собственность его наследников) без всяких условий.

Характерными примерами правомерных условий, оговариваемых в завещании, могут служить, например: 1) получение наследственного имущества по достижении определенного возраста; 2) получение наследственного имущества по прошествии скольких-то лет со дня смерти завещателя; 3) прекращение ведения паразитического образа жизни; 4) прекращение злоупотребления алкоголем и т.д.

Завещатель может распорядиться всем имуществом, либо отдельными его частями (в этом последнем случае незавещанное имущество перейдет к наследникам по закону); может по своему усмотрению распорядиться и предметами домашней обстановки и обихода и тем самым изменить установленный законом порядок наследования этих предметов.

Завещатель может изменить в завещании принцип равенства долей, распределив имущество по своему усмотрению. Он вправе завещанием лишить одного или нескольких законных наследников права наследования (за исключением тех наследников, которые имеют право на «обязательную долю»).

Если наследодатель желает лишить кого-либо из наследников по закону наследственных прав, он должен прямо указать это в завещании.

Все права и обязанности, предусмотренные завещательным распоряжением наследодателя, возникают у наследников с момента открытия наследства. Этим, а также общим принципом свободы завещания, в силу которого завещатель может, как оставить те или иные распоряжения на случай смерти, так и пересмотреть их в любой момент, объясняется большое значение правил об отмене или изменении ранее составленного завещания.

Заявление об отмене ранее сделанного завещания может подаваться любому лицу, имеющему право удостоверения завещания, независимо от того, где было удостоверено само отменяемое завещание.

**2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ НАСЛЕДОВАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

**2.1 Развитие законодательства о наследовании жилых помещений**

наследование жилой помещение завещание

Основные положения наследственного права были разработаны еще в Древнем Риме. Если судить по источникам права, а также по обширному научному наследию и современным работам в указанной области, идея, вдохновлявшая ученых-юристов всех времен и народов, заключается прежде всего в формировании такого правового института, который бы обеспечивал стабильность гражданского оборота. Именно нормы наследственного права создают определенность в правовом режиме имущества, а также имущественных прав и обязанностей человека, предусмотренных на случай его смерти или исчезновения.

Россия, возвращаясь на путь после длительного периода господства коммунистической идеологии, напрочь отрицавшей право частной собственности, после его легальной реабилитации и закрепления на уровне основного закона и введения обязанности государства предоставлять соответствующую защиту этого института, реформирует свою правовую систему, теперь уже не противопоставляя общественные и частные интересы, а стремясь законодательно установить баланс между ними.Однако было бы неправильно делить процесс формирования национального наследственного права лишь на два этапа: советский и постсоветский. Основные положения современного законодательства о наследовании были разработаны задолго до начала советского периода развития нашего государства.

Прообразом современной системы регулирования наследственных отношений считаются многовековые традиции и обычаи, согласно которым и регулировались вопросы перехода от отца к сыну орудий труда, предметов жизненной необходимости и быта. По существу, становление института наследования происходило параллельно с формированием в обществе социальных групп по имущественному признаку, со становлением частной собственности, с появлением специальных механизмов, призванных закрепить существовавший порядок социального устройства.

До появления основного дореволюционного акта гражданского законодательства - Свода законов Российской империи (1835 - 1917 гг.) в законодательстве России не было специального раздела, посвященного регулированию наследственных отношений, а уж тем более наследованию такого объекта, как жилое помещение. Однако уже в нормах свода законов Киевской Руси XI - XII вв. - «Русской Правды» - содержались довольно подробные положения о порядке наследования и наблюдалась некоторая специфика в наследовании именно недвижимого имущества. В частности, жилище относилось к движимому имуществу и подлежало наследованию, в то время как действительно недвижимое имущество (земля) принадлежало не отдельному лицу, а целому роду (семье) и, как следствие, по наследству не переходило.

В последующих актах наследственного права, а именно в Судебнике Ивана III (1497 г.), Судебнике Ивана IV (1550 г.) и Соборном уложении (1649 г.), был расширен круг наследников и ограничены правомочия наследодателя по распоряжению отдельными видами наследственного недвижимого имущества. В частности, при отсутствии сына наследовать могла дочь, за исключением случаев наследования недвижимого имущества, которое было пожаловано под условием государственной службы. Таким образом, и здесь просматривается специфика в наследовании недвижимости.

Заметна эта специфика и в актах последующего периода. Так, принятый Петром I Указ о единонаследии (1714 г.) в своей основе имел введение принципа наследования недвижимости как наиболее существенной части наследства старшим сыном, который являлся основным наследником.

В дальнейшем, уже после отмены Указа о единонаследии в 1731 г., были установлены новые правила, позволяющие наследовать всем сыновьям в равных долях, хотя специфика перехода именно недвижимости сохранилась. Заключалась эта специфика в том, что недвижимость могла переходить только в порядке наследования по закону. Наследодатель мог свободно распорядиться в завещании лишь движимым имуществом. Впоследствии такое ограничение сохранялось только в отношении родовых имений. Согласно исследованиям последних лет такое различие в наследовании имущества, родового и благоприобретенного, уходит корнями в родовой быт, при котором родовое имущество являлось гарантией существования рода и соответственно не должно было выходить за пределы владения круга родственников.

Гражданское законодательство Российской империи начиная с 1835 г. содержало специальные разделы, посвященные регулированию наследственных.

Но оборот недвижимости был запрещен буквально через месяц после свершения Октябрьской революции Декретом Совнаркома от 14 декабря 1917 г. Уже через несколько месяцев после этого появился соответствующий акт и в отношении наследования - в последнее время многократно упоминаемый Декрет ВЦИК от 27 апреля 1918 г. «Об отмене наследования», который декларировал отмену права наследования. Однако, как и большинство актов переходных периодов, указанный Декрет содержал внутренние противоречия. Отменяя, с одной стороны, право наследования, Декрет допускал, с другой стороны, возможность получения содержания из оставшегося после умершего человека имущества его нетрудоспособными родственниками и супругом.

С 1 января 1923 г. вступил в силу Гражданский кодекс РСФСР, который законодательно закрепил возврат к праву наследования . Вместе с тем данный Кодекс закрепил и ограничение размеров наследуемого имущества суммой в 10 000 рублей, установив при этом правило о том, что если стоимость наследства превышает указанный размер, то производится раздел наследственного имущества между наследником и государством, а если такой раздел невозможен, то устанавливается совместное владение или право выкупа соответствующей части имущества в пользу государства (ст. 417). Гражданский кодекс, принятый Верховным Советом РСФСР 11 июня 1964 г. расширил возможности наследования как по закону, так и по завещанию. Однако отношение законодателя к собственности граждан практически не изменилось. Так, в отношении жилой недвижимости были установлены специальные нормы о количестве и размерах объектов, которые могли находиться в собственности одного гражданина либо в собственности супругов. Например, согласно ст. 106 Кодекса в личной собственности гражданина либо в совместной собственности супругов и их несовершеннолетних детей мог находиться только один жилой дом или его часть. При этом допустимый размер жилого дома определялся Советом Министров РСФСР. В случае же, если в собственность гражданина поступал другой жилой дом, например по наследству, или ему предоставлялась квартира из государственного жилищного фонда, то гражданин обязан был в течение года произвести отчуждение второго жилья или отказаться от государственной квартиры. Указанные правила действовали вплоть до вступления в силу нового Гражданского кодекса, т.е. до 1 января 1995 г. Вместе с тем раздел Гражданского кодекса 1964 г., регулирующий наследственные отношения, продолжал действовать до вступления в силу части третьей ныне действующего Гражданского кодекса Российской Федерации.

Разрыв между той системой регулирования гражданских отношений, которая сложилась с вступлением в силу в 1995 г. нового Гражданского кодекса Российской Федерации, и законодательством о наследовании, установленным Гражданским кодексом 1964 г., был весьма существенным. Свидетельство тому - значительное участие государства в наследовании посредством получения выморочного имущества при наличии усеченного круга родственников, имеющих право наследовать по закону, в связи с неразвитостью завещательного распоряжения имуществом гражданами, а также с "отсечением" от наследственной массы вопреки интересам собственника отдельных видов имущества. С 1 марта 2002 г. вступила в силу часть третья Гражданского кодекса Российской Федерации, раздел V которой регулирует наследственные отношения, в том числе и в сфере наследования жилых помещений. При этом жилье выступает не только как объект, по поводу которого складываются наследственные отношения. С жилым помещением наследодателя связаны, в частности, вопросы о месте открытия наследства, о применении права страны, в которой находится недвижимость, о правах других лиц, проживающих в наследуемом жилом помещении, а также ряд других вопросов, возникающих в связи с особенностями наследования таких объектов, как жилые помещения.

Безусловно, на развитие законодательства в части наследования жилья оказывают влияние и состояние социально-экономических отношений, и не в меньшей степени традиции, заложенные в советский период развития нашей страны. Помимо общих причин неразвитости института наследования следует учитывать то обстоятельство, что годами и десятилетиями в сфере жилищных отношений господствовал механизм предоставления жилья на основе договора социального найма при слаборазвитом секторе частного жилья. Поэтому отношение граждан к жилищу как к своему не только по фактическому положению дел, а с точки зрения собственности (именно это подвигает граждан к тому, чтобы задуматься о дальнейшей судьбе жилого помещения) стало формироваться существенным образом лишь в последние 10 лет.

Современное законодательство о наследовании включает в себя правовые нормы, которые регулируют отношения по наследованию, возникающие в связи с открытием наследства, реализацией, оформлением и защитой наследственных прав. При этом следует учитывать, что в состав наследственного законодательства входят и нормы иной отраслевой принадлежности. К примеру, к отношениям по поводу уплаты наследником государственной пошлины за выдачу свидетельства о праве на наследство применяются нормы налогового законодательства, но при этом указанное лицо также находится в сфере действия наследственного законодательства.

Конституция Российской Федерации 1993 г. в ст. 35 гарантирует право наследования. Это положение конкретизировано в нормах Гражданского кодекса Российской Федерации, которые определяют основания, условия и порядок наследования. Законодательство о наследовании в той части, в какой оно состоит из гражданско-правовых норм, относится к исключительному ведению Российской Федерации. Вместе с тем на уровне субъектов Российской Федерации могут устанавливаться нормы иной отраслевой принадлежности.

**2.2 Жилые помещения как объекты наследственных правоотношений**

Традиционно к жилым относятся помещения, которые являются изолированными и пригодными для постоянного проживания граждан, то есть отвечают установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства. Порядок признания помещения жилым и требования, предъявляемые к нему, определяются в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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, конечно же, при наличии у наследодателя права собственности на него.

Следует отметить, что фактически жилые помещения, предоставляемые гражданам по договору социального найма, переходили (и поныне переходят) от одного поколения нанимателей к другим, последующим поколениям. Для предоставления такого жилья гражданин (и его семья) должен отвечать определенным требованиям, предъявляемым законом к нуждающимся в жилье гражданам. После получения квартиры ее выбытие из владения потомков первоначального нанимателя практически невозможно независимо от того, что жилищные условия данной семьи впоследствии улучшились и по фактическому положению они не являются нуждающимися нанимателями.

Граждане, проживающие в так называемом социальном жилье, имеют все легальные возможности сохранять в своем владении квартиру, вселяя в нее членов своей семьи, а те в свою очередь в последующем делают то же самое. В случае смерти нанимателя ст. 82 Жилищного кодекса Российской Федерации предоставляет любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя право требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма. Однако только право собственности и право наследования обеспечивают реальное право граждан сохранять жилое помещение в распоряжении своих близких родственников или определяемых самими собственниками граждан. В результате массовой приватизации жилых помещений такое право у большинства граждан, пользовавшихся жилыми помещениями на основании договора социального найма, возникло. Большая часть жилищного фонда перешла в частную собственность, в результате чего отпала необходимость гражданам производить какие-либо "обманные" действия, дабы сохранить жилище в рамках семьи.

Особенностью жилых помещений также является то, что они представляют собой сложные вещи. Наряду с главной вещью (собственно помещением) в состав жилого помещения входят другие вещи, являющиеся принадлежностью по отношению к главной вещи (например, инженерно-техническое оборудование). Это выделяет жилое помещение среди других объектов, которые могут входить в состав наследства. При наследовании между участниками складываются правоотношения по поводу квартиры или жилого дома в целом, а не по поводу отдельных их частей (оконных рам, санитарно-технического оборудования, радиаторов отопления и т.д.). Оборудование, входящее в состав квартиры, не наследуется самостоятельно.

Особенностью правового режима квартир в многоквартирных домах является также то, что наряду с правом собственности на жилое помещение собственнику принадлежит также доля в праве общей собственности на общее имущество дома. В ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации дан достаточно полный, но не исчерпывающий перечень объектов, которые могут входить в состав общего имущества многоквартирного дома: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве на общее имущество, принадлежащая собственнику помещения в многоквартирном доме, не может находиться в гражданском обороте отдельно от жилого помещения, а следует его судьбе. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество прежнего собственника такого помещения.

Отнесение того или иного помещения к категории жилых помещений имеет существенное значение для регулирования наследственных отношений. Прежде всего по признаку последнего места постоянного проживания наследодателя определяется место открытия наследства. В данном случае при разрешении конкретных наследственных дел необходимо применять вышеуказанные нормы Жилищного кодекса Российской Федерации и принимаемых в его развитие положений законодательных актов, для того чтобы определить, является ли постоянное место пребывания наследодателя жилым помещением. При этом для определения места открытия наследства не имеет значения, являлся ли наследодатель при жизни собственником помещения, в котором постоянно проживал до смерти, или он пользовался таким помещением на иных основаниях.

Следующим важным моментом, связанным с определением жилого помещения, является то, что именно в месте постоянного проживания наследодателя сосредоточена большая часть его имущества. Реализация наследниками права фактически принять наследство как раз и заключается, как правило, в ограничении доступа других лиц в жилое помещение, принадлежавшее наследодателю, а также в совершении им ряда действий по сохранению жилого помещения (его содержанию).

Безусловно, к особенностям жилого помещения как объекта наследования относится обязательность государственной регистрации права, чему посвящен специальный раздел данной работы. Здесь следует обратить внимание лишь на то, что несоблюдение данного требования законодательства в отношении вновь возведенного объекта по существу впоследствии выводит такое имущество из состава наследственной массы.

Еще одним специфическим свойством недвижимого имущества, связанным с обязательностью государственной регистрации прав на него, является то, что благодаря отражению в специальных реестрах записей о правах на недвижимости такое имущество способно выполнять функцию обеспечения иных обязательств (в том числе кредитных) без необходимости его физической передачи кредиторам. Определенные неудобства, связанные с государственной регистрацией, вполне могли бы компенсироваться для гражданского оборота указанным эффектом. Однако реализация на практике такого механизма представляется весьма затруднительной. Законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество по своему предмету выходит за рамки частноправовых институтов и по большей части содержит в себе нормы публичного права (о системе органов, осуществляющих государственную регистрацию, о процедурах, назначениях, порядке документооборота и т.д.

Жилое помещение может находиться в собственности одного лица или нескольких лиц. Гражданское законодательство (п. 4 ст. 244 Гражданского кодекса Российской Федерации) не содержит ограничений по количеству собственников одного объекта недвижимости. При этом общая собственность на имущество может возникнуть как по воле собственника имущества (например, в результате совершения сделки), так и помимо его воли (например, при наследовании жилого помещения несколькими наследниками). В первом случае возможны такие действия со стороны собственника или собственников помещений, в результате которых возникают "карликовые" доли в праве собственности, например 1/10, 1/50, 1/100 и т.д.

Такое предложение по совершенствованию законодательства представляется не вполне обоснованным по следующим причинам.

Во-первых, предлагается введение ограничения в отношении действий собственников и нераспространение его на случаи возникновения права общей собственности помимо воли собственников. То есть, таким образом, авторы предложения допускают существование "карликовых" долей в принципе, но при этом разделяют их на виды по признаку способа возникновения. Однако существование "карликовых" долей, возникших, к примеру, при наследовании по закону одного жилого помещения несколькими наследниками, допускается авторами предложения, хотя такие доли могут также не соответствовать так называемому принципу жизнеспособности доли.

Во-вторых, сам указанный принцип представляется надуманным. Речь может идти о жизнеспособности вещи, а доля, как известно, к таковым не относится. Перефразируя К.П. Победоносцева, можно сказать, что жизнеспособность юридическую следует отличать от жизнеспособности экономической или физической: эти свойства не всегда совпадают.

Что касается регулирования отношений по поводу общей собственности, возникающей в результате наследования, законодательство содержит нормы, позволяющие таким образом регулировать отношения по поводу недвижимого имущества, чтобы обеспечить возможность собственникам реализовать свои права. Так, существуют и широко применяются нормы о соглашении между наследниками об изменении долей в наследстве. В соответствии со ст. 1165 Гражданского кодекса Российской Федерации наследственное имущество, которое находится в общей долевой собственности двух или нескольких наследников, может быть разделено по соглашению между ними. При этом соглашение о разделе наследства, в состав которого входит недвижимое имущество, как и соглашение о выделении из наследства доли одного или нескольких наследников, может быть заключено наследниками и после выдачи им свидетельства о праве на наследство.

В случае, когда государственная регистрация прав наследников на недвижимое имущество была осуществлена до момента заключения ими соглашения о разделе наследства, она производится на основании соглашения о разделе наследства. Несоответствие раздела наследства, осуществленного наследниками согласно заключенному ими соглашению, причитающимся наследникам долям, указанным в свидетельстве о праве на наследство, не может повлечь за собой отказ в государственной регистрации их прав на недвижимое имущество, полученное в результате раздела наследства.

**2.3 Переход права собственности на жилое помещение в порядке наследования**

В развитие положения ст. 35 Конституции Российской Федерации о гарантированном праве наследования Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает, что в случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом. Правовое регулирование перехода права собственности на жилое помещение в порядке наследования осуществляется в соответствии с частью третьей Гражданского кодекса Российской Федерации с учетом особенностей, установленных жилищным законодательством. По общему правилу, установленному законом, наследство открывается после смерти гражданина. Днем открытия наследства и соответственно днем начала исчисления срока на принятие наследства наследниками считается день смерти наследодателя, факт которой документально подтверждается свидетельством о смерти, выданным органами записей актов гражданского состояния. Помимо действительной смерти наследодателя, подтвержденной в установленном порядке, аналогичные последствия имеет и объявление судом гражданина умершим (ст. 45 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Особое значение при регулировании наследственных отношений имеет жилое помещение, в котором проживал наследодатель, не только как объект, входящий в состав наследства (в случае, если оно принадлежало наследодателю на праве собственности), но и как место жительства наследодателя, по которому и определяется место открытия наследства. Во втором случае основание права пользования таким помещением значения не имеет. Согласно ст. 1115 Гражданского кодекса Российской Федерации местом открытия наследства является последнее место жительства наследодателя, т.е. жилое помещение, которое наследодатель фактически использовал для проживания и на пользование которым имел соответствующее право.

Следует учитывать, что в данном случае для признания последнего места жительства наследодателя местом открытия наследства не требуется наличия у наследодателя права собственности на жилое помещение, в котором он постоянно проживал до своей смерти. В том случае, если наследодатель права собственности на такое помещение не имел, именно по его местонахождению должно определяться место открытия наследства. При этом само жилое помещение в состав наследства входить не должно.

Если же последнее место жительства установить невозможно или оно находится за пределами Российской Федерации, а при этом наследодатель обладает имуществом на территории Российской Федерации, местом открытия наследства признается место нахождения такого имущества. При нахождении имущества в разных местах местом открытия наследства является место нахождения недвижимого имущества или наиболее ценной его части, а при отсутствии недвижимого имущества - место нахождения движимого имущества или наиболее ценной его части.

Таким образом, при различных обстоятельствах в большинстве случаев место нахождения жилого помещения, в котором проживал наследодатель и право пользования которым он имел как собственник или пользовался им на других законных основаниях, оказывает существенное влияние на определение места открытия наследства.

Местом жительства несовершеннолетних, не достигших 14-летнего возраста, или граждан, находящихся под опекой, признается в соответствии со ст. 20 Гражданского кодекса Российской Федерации место жительства их законных представителей - родителей, усыновителей или опекунов.

Статья 1153 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает два способа принятия наследства: формальный - путем подачи письменного заявления о принятии наследства и неформальный - путем совершения действий, свидетельствующих о фактическом принятии наследства. В рамках рассматриваемой темы наибольший интерес представляет именно второй из указанных способов.

Примерный перечень действий, свидетельствующих о фактическом принятии наследства, содержится в ст. 1153 Гражданского кодекса Российской Федерации: вступление во владение или управление наследственным имуществом, принятие мер по сохранению наследственного имущества, защита его от посягательств или притязаний третьих лиц, производство за свой счет расходов на содержание наследственного имущества, оплата за свой счет долгов наследодателя или получение от третьих лиц причитающихся наследодателю денежных средств. Очевидно, что этот далеко не полный перечень действий, которые обычно совершаются близкими умершего человека, в первую очередь касается жилого помещения наследодателя.

**3. НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ ПРИ НАСЛЕДОВАНИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

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

Специфика правового регулирования отношений, связанных с наследованием жилых помещений, входящих в состав домов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, определяется, прежде всего, правовым статусом самих кооперативов. Если исследований, посвященных организации и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, достаточно, то такой аспект в правовом регулировании отношений в кооперативах, как наследование квартир в так называемых кооперативных домах, нуждается в серьезном анализе.

Вместе с тем следует учитывать, что по определению (ст. 116 Гражданского кодекса Российской Федерации) вступление граждан в жилищный кооператив имеет целью не только получение возможности отсрочки платежа при приобретении квартиры но и решение целого ряда иных вопросов, таких как совместное участие в строительстве или приобретении многоквартирного дома, оптимизация расходов по содержанию жилых помещений и общего имущества, а также целого ряда вопросов по управлению домом.

Таким образом, в результате возникновения права собственности на квартиру в связи с выплатой паевого взноса она в полной мере является имуществом, входящим в состав наследственного имущества в случае смерти собственника.

Безусловно, особенностью является то, что право собственности на жилое помещение возникает у гражданина с момента полной выплаты им паевого взноса и соответственно с этого же момента прекращается у кооператива.

Смерть гражданина, являвшегося членом жилищного кооператива, до выплаты паевого взноса является одним из оснований прекращения 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.

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 Гражданского кодекса Российской Федерации). Это обусловлено тем, что право собственности у члена кооператива на предоставленную ему квартиру возникает только после полной оплаты паевого взноса (п. 4 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации; ч. 1 ст. 129 Жилищного кодекса Российской Федерации). 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, в том случае, когда к моменту открытия наследства паевой взнос полностью выплачен. Поскольку в силу положения п. 4 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 не возникает, поскольку в соответствии с ч. 2 ст. 129 Жилищного кодекса Российской Федерации на отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом кооператива распространяется действие гл. 6 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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. Статья 130 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 Жилищного кодекса Российской Федерации. 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 Гражданского кодекса Российской Федерации в состав наследства члена потребительского кооператива, к каковым относятся и жилищные кооперативы, входит его пай, постольку наследование пая осуществляется в порядке, установленном частью третьей Гражданского кодекса Российской Федерации. 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 Гражданского кодекса Российской Федерации), 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 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Учитывая требование ст. 112 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 Гражданского кодекса Российской Федерации указанные вопросы определяются законодательством о потребительских кооперативах и учредительными документами соответствующего кооператива. Основным источником законодательства, регулирующим деятельность жилищных кооперативов, является Жилищный кодекс Российской Федерации.

Таким образом, ст. 131 Жилищного кодекса Российской Федерации 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. Жилищный кодекс Российской Федерации 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 Гражданского кодекса Российской Федерации, указанные вопросы должны быть урегулированы в учредительных документах соответствующего кооператива.

**3.2 Особенности наследования приватизированных жилых помещений**

Одним из оснований возникновения права собственности на жилое помещение является его приватизация. На жилые помещения, поступившие в собственность граждан в порядке приватизации в соответствии с Законом Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", также распространяются нормы о наследовании. Именно с принятием указанного Закона в 1991 г. связывается начало процесса приватизации жилищного фонда в России. Очевидно, что при отсутствии в стране в течение длительного периода частной собственности как таковой, а также при отсутствии существенных накоплений в руках населения приватизация жилья стала одним из основных способов возникновения права собственности на жилые помещения у граждан. Под приватизацией жилья понимается бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде. При оформлении приватизации необходимо добровольное согласие всех совместно проживающих совершеннолетних лиц, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет. Следует учитывать, что в случае приобретения жилья в порядке приватизации одним из супругов оно не входит в состав общего имущества супругов, поскольку имущество, приобретенное одним из супругов безвозмездно, является его единоличной собственностью. Соответственно в данном случае после смерти того из супругов, который приватизировал жилое помещение, открывается наследство, и второй (переживший) супруг имеет право наследовать указанное помещение в общем порядке.

Право собственности на жилое помещение, безусловно, связано с бременем содержания данного имущества. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации содержит большое количество норм, направленных на обеспечение и реализацию данной обязанности собственника содержать свое имущество. Многие положения данного Кодекса посвящены исключительно этому вопросу. В частности, специальный раздел VIII "Управление многоквартирными домами" содержит положения, реализация которых напрямую обязывает собственника квартиры не только совершать определенные юридически значимые действия, но и нести соответствующие расходы. С этой точки зрения далеко не каждый гражданин в нашей стране способен по своим финансовым возможностям нести бремя собственности на жилое помещение. Поэтому законом предусмотрены возможность и соответствующее право малоимущих граждан, которые приватизировали жилые помещения, передать жилье в государственную или муниципальную собственность и заключить договор социального найма этого же жилого помещения. Так, согласно ст. 20 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" малоимущие граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, до 1 января 2007 г. вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с гражданами и членами их семей, проживающими в этих жилых помещениях.

В случае, если квартира приватизирована гражданином в индивидуальную собственность и права на нее оформлены в установленном порядке при его жизни, специфических вопросов при наследовании указанного жилья не возникает. Наследование происходит в общем порядке. Однако на практике возможны ситуации, когда заявление о приватизации квартиры подано гражданином при жизни, но до оформления документов о приватизации и государственной регистрации права собственности на приватизированную квартиру гражданин умер.

С принятием Федерального закона N 54-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" исключено из ст. 2 Федерального закона "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" указание на предоставление участникам приватизации жилого помещения права выбора вида собственности (общей совместной или долевой). Вместе с тем это уточнение вступило в силу лишь с момента опубликования Федерального закона N 54-ФЗ, то есть 31 мая 2001 г. Однако до указанного момента многими гражданами, не являющимися супругами, квартиры уже были приватизированы в совместную собственность. Поэтому для того, чтобы исключить возможность применения на практике различных искусственных схем разрешения возникающих споров, 30 октября 2002 г. был принят Федеральный закон N 153-ФЗ "О внесении дополнения в Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", который дополнил указанный Закон новой ст. 3.1, предусматривающей, что в случае смерти одного из участников совместной собственности на жилое помещение, приватизированное до 31 мая 2001 г, определяются доли участников общей собственности на данное жилое помещение, в том числе и доля умершего. При этом указанные доли признаются равными.

Резюмируя вышесказанное об особенностях наследования приватизированных жилых помещений, можно заключить, что указанные особенности предопределяются не спецификой такого объекта, как приватизированное жилое помещение, а прежде всего сложностями интегрирования в законодательство норм о приватизации как носящих временный характер и потому трудно укладывающихся в рамки нормального гражданско-правового регулирования.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Увеличение объемов индивидуального жилья (по сравнению с другими жилищными фондами), пополняющегося в рыночных условиях за счет приватизации государственного и муниципального жилья, перехода квартир в собственность граждан в домах общественных организаций, жилищно-строительных кооперативов, а также снятия всех ранее существовавших ограничений по приобретению и строительству жилья, привело к тому, что жилые помещения все чаще становятся объектами наследственных правоотношений.

Основаниями наследования жилых помещений являются завещание и закон. Правоприменительная практика показывает, что чаще всего завещания составляются в отношении жилых помещений и наследодатели предпочитают самостоятельно определять правовую судьбу этого имущества. В силу закона свобода завещания ограничена правилами, касающимися обязательной доли в наследстве. Данное положение позволило автору сделать вывод о возможности при наследовании жилого помещения включить в обязательную долю наследника, проживавшего в наследуемом жилом помещении, ту часть жилого помещения, которую он занимал, а недостающую часть обязательной доли предоставить из незавещанного имущества, а при недостаточности незавещанного имущества - из той части имущества, которая завещана. Все это позволит дополнительно защитить права лиц, которые проживали совместно с наследодателем, и в силу возраста или состояния здоровья не имеют возможности обеспечить себя иным жилым помещением.

Согласно принципу свободы завещания, завещатель вправе возложить на наследника по завещанию исполнение завещательного отказа. В частности, на наследника, который по завещанию приобретает право собственности на жилой дом, завещатель имеет право возложить обязательство предоставить другому лицу пожизненное пользование этим домом или его определенной частью. В работе обосновывается, что если отказополучатель проживал в данном жилом помещении до открытия наследства, то наследник не вправе требовать выселения отказополучателя, ссылаясь на то, что часть дома, составляющая наследство, небольшая по размеру, и собственную нуждаемость в жилье. Но если к моменту заявления отказополучателем требования о вселении, в жилом помещении проживают бывшие члены семьи наследодателя и помещение очень небольшое по площади, то в этой ситуации, в судебном порядке следует освободить наследника от вселения отказополучателя. При предоставлении жилого помещения по завещательному отказу, следует также уточнить положение о том, что право пользования жилым домом, квартирой или иным жилым помещением, предоставленное отказополучателю, не является основанием для проживания в них членов его семьи, если в завещании не установлено иное. Это поможет исключить возможные конфликты и иные негативные последствия, порождаемые данным видом наследственного права на проживание в жилом помещении наследника.

Подводя итог проведенного исследования, хотелось бы отметить, что большинство изменений и дополнений, внесенных законодателем в нормы о наследовании, носит прогрессивный характер. Они направлены на максимально полное обеспечение, охрану и защиту прав и законных интересов всех потенциальных наследников. Однако, необходимо отметить недостаточность правового регулирования наследования жилых помещений.

Кардинальным образом изменилась структура жилищного фонда Российской Федерации по формам собственности, сформирован новый слой собственников жилья как социальная база жилищной реформы.

Итак обобщая вышенаписанное можно отметить Наследование жилых помещений - это переход жилых помещений умершего лица (наследодателя) в собственность его наследников. Наследование жилых помещений осуществляется по закону или по завещанию. Наследование по закону имеет место, когда и поскольку оно не изменено завещанием. Если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследников не принял наследства, либо все наследники лишены завещателем наследства, имущество

Проблемам правового регулирования наследственных отношений посвящено достаточно большое количество фундаментальных исследований и научно-практических работ. Немало внимания уделено и вопросам специфики правового режима жилых помещений.

На практике жилые помещения, как правило, составляют наиболее ценную часть наследственного имущества, что порождает многочисленные споры, не всегда, правда, основанные на последовательном применении действующего законодательства.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Конституция Российской Федерации./http://www.constitution.ru/ (с учетом поправок от 30.12.2008 г.).
2. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ / (с последними изменениями и дополнениями).
3. Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ) от 29.12.2004 N 188-ФЗ /http: www.consultant.ru /(с последними изменениями и дополнениями).
4. Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации от 04.07.1991 N 1541-1/
5. Андреева О.А. История становления семейного наследственного права в Древнерусском государстве // Семейное и жилищное право. 2005. N 3.-256 с.
6. Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. Ростов н/Д, 1995.- 650 с.
7. Манылов И.Е. Наследование жилых помещений М., 2007. - 139 с.
8. Неволин К. История российских гражданских законов. Т. 3. СПб., 1851.- 520 с.
9. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. В 3 т. Т. 1 / Под ред. и с предисл. В.А. Томсинова. М.: Зерцало, 2003.- 450 с.
10. Шершеневич Г.Ф. Наука гражданского права в России. М.: Статут, 2003.-. 640 с.
11. Ярошенко К.Б. Наследственное право / Отв. ред. Б.А. Булаевский и др.; Инт законодательства и сравнит. правоведения при Правительстве Российской Федерации. М.: Волтерс Клувер, 2005. - 290 с.
12. Гражданское право. Т. 3. 4е изд., перераб. и доп. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: ТК Велби; Проспект, 2004. - 650 с.
13. Гражданское право: В 2 т. Том I: Учебник / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Издательство БЕК, 2005.- 816 с.
14. Наследственное право и наследственный процесс. 1973, -280 с.