

УДК 347.6  
МРНТИ 10.79  
DOI 10.56525/QOLN3307

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ  
ПРОЦЕССА НАСЛЕДОВАНИЯ ЖИЛЫХ  
ОБЪЕКТОВ В РОССИИ**

**\* ДЖУМАГАЗИЕВА Г. С.**  
Астраханский государственный  
университет имени В.Н. Татищева  
г. Астрахань, Россия  
E-mail: gulnara.dz@mail.ru

**ДАТЦКАЯ Т. С.**  
Астраханский государственный  
университет имени В.Н. Татищева  
г. Астрахань, Россия  
E-mail: daskau79@mail.ru

**АХМЕТОВА Б. С.**  
Университет Есенова  
г. Актау, Казахстан  
E-mail: bagit.akhmetova@yu.edu.kz

**Корреспондент автор:** gulnara.dz@mail.ru

**Аннотация:** Юридическая наука много внимания уделяет дефинитивным и классификационным аспектам, связанных с жилыми помещениями. Под жилыми помещениями понимаются изолированные помещения, которые выступают недвижимым имуществом, является пригодным для целей постоянного или временного проживания людей (автор настоящего исследования ставит акцент на таком критерии как целевое назначение – постоянное или временное проживание людей). Научная литература представлена многими подходами к системе признаков жилого помещения. Наиболее полный перечень признаков представлен следующим образом: самостоятельность как объекта жилищных, а также гражданских прав, изолированность, отнесение к недвижимости, пригодность для проживания, целевое назначение, обязательность учета государством, измеримость. Жилые помещения подлежат классификации по различным основаниям. Наследование жилой недвижимости обладает рядом особенностей.

**Ключевые слова:** жилье, наследование, жилые помещения, недвижимость, гражданин, наследодатель, наследник.

**Введение.**

В РФ сформирован правовой фундамент для наследования жилых объектов. Институт наследования жилой недвижимости выступает гарантией защиты и непрерывности прав от возможных сложностей/ограничений пользования жильем, связанных со смертью собственника.

Наследственное законодательство в России имеет многовековую историю. Жилые помещения длительное время не рассматривались как самостоятельных объекты наследственных отношений. Дома переходили по наследству вместе с земельными участками (земля выступала в качестве главной вещи, все остальные вещи, находящиеся на земельном участке – в качестве вещей-принадлежностей). Советский законодатель

предусматривали некоторые особенности наследования жилья, обусловленные лимитированием размеров жилых помещений. Отметим, что в собственности граждан могли находиться (следовательно, и выступать объектом наследственных отношений) дома, усадьбы. Каждый советский гражданин наделялся правом построить или купить (как в городе, так и вне города) дом. На таковой распространялось право личной собственности. Законодатель устанавливал ограничения – дом должен был не выше двух этажей и не больше пяти комнат. Процесс наследования жилых объектов в России регулируется законодательством, направленным на обеспечение справедливого перехода имущества от наследодателя к наследникам. Основными нормативными актами, регулирующими эту сферу, являются Гражданский кодекс Российской Федерации, Налоговый кодекс РФ, а также ряд подзаконных актов.

Правовая регуляция осуществляется на уровне Конституции РФ и сразу нескольких отраслевых законов, прежде всего, гражданского и жилищного. Наследование жилых помещений осуществляется в соответствии с правовыми предписаниями, предусмотренными для наследования и других вещей.

Конституционно-правовые основы сосредоточены в следующих предписаниях российского Основного закона:

- ст. 2 – декларирование в качестве высшей ценности прав/свобод человека, в качестве обязанности государства – защиту, соблюдение, признание прав/свобод человека;
- ч. 2 ст. 8 – провозглашение признания и защиты всех форм собственности, в том числе, частной собственности;
- ст. 25 – декларирование неприкосновенности жилища;
- ч. 1 ст. 35 – декларирование защиты права частной собственности на уровне закона;
- ч. 4 ст. 35 – гарантирование права наследования.

Аспекты, связанные с регламентацией наследования, освещаются в третьей части ГК РФ. [1] Достаточно детально регламентируются такие вопросы как:

- общие правовые положения о наследовании (глава 61);
- наследование по завещанию (глава 62);
- наследование по закону (глава 63);
- приобретение наследования (глава 64);
- особенности наследования отдельных видов имущества (глава 65).

В соответствии со 1111 ГК РФ основаниями для наследования в настоящее время выступают:

- завещание (односторонняя воля наследодателя в отношении судьбы своих гражданских правовых отношений на случай своей смерти);
- наследственный договор (один из способов выражения воли наследодателя в отношении своего имущества после смерти);
- закон (может иметь место при отсутствии завещания).

Жилищное законодательство [2] также представлено положениями, выступающими правовой основой наследования жилой недвижимости. Например, ч. 1 ст. 30 предусматривает, что собственник жилой недвижимости вправе распоряжаться таковой (например, завещать).

Определенные вопросы, связанные с наследованием жилой недвижимости, подлежат регуляции на уровне федеральных законов. Так, например, ч. 3 ст. 5 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [3] вносит жилые помещения (в частности, законодатель перечисляет такие объекты как жилые дома в целом, части жилых домов, квартиры в целом, части квартир) в перечень имущества, в отношении которого может быть заключен договор об ипотеке. Следовательно, жилая недвижимость, находящаяся в ипотеке, подлежит универсальному правопреемству.

Современная наука и законодательство представили сформированную систему принципов наследования (применимы ко всем наследственным отношениям, включая отношения, относящиеся к наследованию жилых помещений).

Представитель современной юриспруденции Смольков Н.С. в диссертационном исследовании предложил определение принципов отечественного наследственного права. Под принципами наследственного права правовед понимает выражение сущности регламентируемых нормами наследственного права (как подотрасли гражданского права) общественных отношений, определение экономического, а также социального назначения наследственного права; при этом именно принципы необходимо рассматривать как основу для дальнейшего совершенствования соответствующего законодательства и как основу единообразия судебных решений (практики). [4, С.12]

**Материалы и методы исследования.** Исследование базируется на категориях и принципах диалектики, на комплексном исследовании общенаучных и частно-научных методов познания правовой действительности. В качестве общенаучных применялись методы описания, анализа и синтеза, индукции и дедукции, классификации и типологии. Среди частно-научных использовались методы: формально-логический, документального анализа.

Научный интерес представляет система принципов и подходов к классификации и системе принципов наследственного права правоведа постсоветского периода Гришаева П.С. Рассматриваемый подход предполагает классификацию принципов на основополагающие и дополнительные. [5, С.9-13]

К основополагающим принципам автор классификации рассматриваемой отнес:

- принцип свободы наследования (предполагает возможность собственника имущества самостоятельно распоряжаться своим имуществом);
- принцип охраны семьи, а также обязательных наследников.

Дополнительными принципами наследования, по мнению Гришаева С.П., выступают:

- принцип универсальности наследственного правопреемства;
- принцип охраны наследственного имущества от любых незаконных посягательств.

Смольков Н.С. структурировал принципы наследственного права в следующую систему:

- принцип свободы в наследственных правоотношениях (конкретнее: свобода завещания и свобода, и диспозитивность в осуществлении прав в области наследственных отношений);

- принцип универсальности правопреемства в наследовании;

- принцип защиты прав и интересов определенных категорий наследников (обязательных наследников).[6, С.13]

Рассмотрим некоторые дефиниции, относящиеся к правоотношениям в области наследования.

**Результаты и их обсуждение** Наследодатель – это умершее лицо, имущество которого может переходить к наследникам. В качестве наследодателя может выступать только физическое лицо, следовательно, государство, юридическое лицо, любое образование в качестве такового рассматриваться не могут. В соответствии с ч. 2 ст. 17 ГК РФ правоспособность человека возникает с момента рождения человека и прекращается его смертью. По – этому, наследодателем может являться любой гражданин с момента рождения. Однако составить завещание наделяется правом только дееспособное лицо.

Наследник – это лицо, берущее наследственную массу, правопреемник наследодателя.

В соответствии с законодательством РФ, в качестве наследника по закону может рассматриваться лицо, находящееся в живых на момент смерти наследодателя, а также лицо, родившееся после смерти наследодателя. Для принятия наследства наследник обязан подать заявление нотариусу по месту открытия наследства (ст.1153 ГК РФ). Это заявление должно быть подано в течение шести месяцев со дня смерти наследодателя. Если в объекте проживают лица, не являющиеся наследниками, их права могут быть сохранены при наличии соответствующих условий. При наличии обременений (например, ипотека)

обязательства по их погашению переходят к наследникам. Анализ действующего законодательства выявляет устойчивую правовую базу для реализации наследственных прав, но также подчеркивает существующие проблемы, связанные с практической реализацией процедур. Сложности в вопросах распределения долей, урегулирование споров между наследниками и исполнения обязательств по обремененным объектам недвижимости требует дальнейшей доработки нормативно-правовой базы.

**Заключение:** Подводя итоги исследования, предпринятого в рамках данного параграфа, отметим следующее. В современном российском государстве сформирован правовой фундамент наследования жилой недвижимости. Законодатель учитывает особенности наследования жилых помещений, обусловленные спецификой правового режима такового (прежде всего имеется в виду особое социальное назначение жилого помещения). Процесс наследования жилых объектов в России сочетает в себе права наследников и обязательства по соблюдению правовых норм. Знание законодательных аспектов помогает избежать конфликтов и своевременно оформить наследство. Однако требуется дальнейшее совершенствование процедур для повышения их прозрачности и доступности. Таким образом, правовое регулирование жилых объектов в Российской Федерации представляет собой сложный многогранный процесс, базирующийся на нормах гражданского законодательства.

Основные аспекты наследования, такие как установление порядка наследования по завещанию и по закону, права обязательных наследников, а также особенности регистрации наследуемого жилья, направлены на защиту интересов наследников и обеспечение правопреемства имущества. Данное исследование акцентирует внимание на необходимости более глубокого анализа существующих проблем и разработки дополнительных правовых решений, способных адаптировать наследственное законодательство к современным социальным и экономическим реалиям.

## ЛИТЕРАТУРА

[1] Гражданский кодекс РФ (часть третья) от 26.11.2001 г. №146-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 03.12.2001. № 49. Ст. 4552.

[2] Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. 14.02.2024) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

[3] Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 20.10.2022) // Собрание законодательства РФ. 20.07.1998. № 29. Ст. 3400.

[4] Смольков Н.С. Принципы наследственного права. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Волгоград. 2007. С. 12.

[5] Гришаев П.С. Наследственное право. М., 2019. С. 9-13.

[6] Смольков Н.С. Принципы наследственного права. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Волгоград. 2007. С. 13.

## REFERENCES

[1] The Civil Code of the Russian Federation (part three) dated 11/26/2001 No.146-FZ (ed. dated 07/24/2023) // Collection of legislation of the Russian Federation. 03.12.2001. No. 49. St. 4552.

[2] Housing Code of the Russian Federation dated 12/29/2004 No. 188-FZ (ed. 02/14/2024) // Collection of legislation of the Russian Federation. 03.01.2005. No. 1 (part 1). Article 14.

[3] Federal Law No. 102-FZ dated 07/16/1998 "On Mortgage (pledge of real estate)" (ed. from 10/20/2022) // Collection of Legislation of the Russian Federation. 07/20/1998. No. 29. St. 3400.

[4] Smolkov N.S. Principles of inheritance law. Abstract of the dissertation for the degree of Candidate of Law. Volgograd. 2007. P. 12.

[5] Grishaev P.S. Inheritance law. M., 2019. pp. 9-13.

[6] Smolkov N.S. Principles of inheritance law. Abstract of the dissertation for the degree of Candidate of Law. Volgograd. 2007. p. 13.

## LEGAL REGULATION OF THE PROCESS OF INHERITANCE OF RESIDENTIAL PROPERTIES IN RUSSIA

Dzhumagazieva Gulnara Sarsenbaevna<sup>1</sup>, Datskaya Tatyana Sergeevna<sup>1</sup>,  
Akhmetova Bagit Sundetovna<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Astrakhan state university named after v.n. Tatishchev, Astrakhan, Russia

<sup>2</sup>Yessenov University, Aktau, Kazakhstan

**Abstract:** legal science pays much attention to the definitional and classification aspects related to residential premises. residential premises are understood as isolated premises that act as real estate, are suitable for the purposes of permanent or temporary residence of people (the author of this study emphasizes such a criterion as the intended purpose - permanent or temporary residence of people). scientific literature is represented by many approaches to the system of features of residential premises. the most complete list of features is presented as follows: independence as an object of housing and civil rights, isolation, classification as real estate, suitability for habitation, intended purpose, mandatory registration by the state, measurability. residential premises are subject to classification on various grounds. inheritance of residential real estate has a number of features.

**Key words:** housing, inheritance, residential premises, real estate, citizen, testator, heir.

## РЕСЕЙДЕГІ ТҰРҒЫН ҮЙЛЕРДІҢ МҰРАГЕРЛІК ПРОЦЕСІН ҚҰҚЫҚТЫҚ РЕТТЕУ

Джумагазиева Гүлнара Сәрсенбайқызы<sup>1</sup>, Данцкая Татьяна Сергеевна<sup>1</sup>,  
Ахметова Багит Сүндетқызы<sup>2</sup>

<sup>1</sup>В. Н. Татищев атындағы Астрахан мемлекеттік университеті,  
Астрахан қаласы, Қазақстан

<sup>2</sup>Есенов университеті, Ақтау қ., Қазақстан

**Аңдатпа:** заң ғылымы тұрғын үймен байланысты анықтамалық және жіктеу аспектілеріне көп көңіл бөледі. Тұрғын үй – жайлар деп жылжымайтын мүлік ретінде әрекет ететін, адамдардың тұрақты немесе уақытша тұру мақсаттары үшін жарамды оқшауланған үй-жайлар түсініледі (осы зерттеудің авторы мақсатты мақсат-адамдардың тұрақты немесе уақытша тұруы сияқты критерийлерге баса назар аударады). Ғылыми әдебиеттер тұрғын үй белгілері жүйесіне көптеген тәсілдермен ұсынылған. Белгілердің неғұрлым толық тізімі келесідей ұсынылған: тұрғын үй, сондай-ақ азаматтық құқықтар объектісі ретіндегі дербестік, оқшаулану, жылжымайтын мүлікке жатқызу, тұруға жарамдылығы, нысаналы мақсаты, мемлекеттік есепке алу міндеттілігі, өлшемділігі. Тұрғын үй-жайлар әртүрлі негіздер бойынша жіктелуге жатады. Тұрғын үй жылжымайтын мүлігінің мұрагері бірқатар ерекшеліктерге ие.

**Түйін сөздер:** тұрғын үй, мұрагерлік, тұрғын үй, жылжымайтын мүлік, азамат, мұра қалдырушы, мұрагер.