

Оформление наследства на жилой дом пережившим супругом, если право в ЕГРН зарегистрировано на его имя

1. Краткая постановка вопроса

Ко мне поступил вопрос: необходимо ли оформлять наследство на жилой дом матери после смерти её мужа, если по правоустанавливающим документам и по данным Единого государственного реестра недвижимости (далее — ЕГРН) дом зарегистрирован на имя матери. Вопрос допускает несколько принципиально разных правовых ситуаций, и ответ зависит не от того, на чьё имя оформлена запись, а от **правового режима этого имущества** (личное или общее совместное), от **наличия зарегистрированного брака** и от **состава наследников первой очереди**. Ниже разобраны все существенные версии, поскольку запись в ЕГРН сама по себе не подтверждает и не опровергает наличие супружеской доли и наследственной массы.

2. Исходная правовая предпосылка: почему запись в ЕГРН не закрывает вопрос

Ключевая ошибка, которую необходимо сразу исключить: **государственная регистрация права на имя одного супруга не устраняет режима совместной собственности** на имущество, нажитое в браке.

Согласно п. 1 ст. 34 Семейного кодекса РФ (далее — СК РФ), имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Абзац 2 п. 2 ст. 34 СК РФ прямо указывает, что общим имуществом являются «приобретённые за счёт общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи... **независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства**». Аналогичное правило закреплено в п. 1 ст. 256 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ).

Эту же позицию воспроизводит п. 15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака»: общей совместной собственностью

является любое нажитое в браке имущество независимо от того, **на имя кого из супругов оно зарегистрировано**.

Следовательно, юридически возможны две взаимоисключающие ситуации:

- **Ситуация А.** Дом нажит в браке — тогда 1/2 доля в праве юридически принадлежала умершему супругу (супружеская доля), вошла в состав наследства, и запись в ЕГРН на имя матери **не отражает реальный объём прав**; оформление наследства в том или ином виде необходимо либо как минимум крайне желательно.
- **Ситуация Б.** Дом является личным имуществом матери — тогда в состав наследства он не входит, и оформлять наследство на дом не нужно.

Дополнительно: п. 52 Постановления Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 № 10/22 разъясняет, что оспаривание зарегистрированного права осуществляется путём предъявления иска, решение по которому является основанием для внесения записи в реестр. То есть запись в ЕГРН **опровержима** — она не является незыблемым доказательством единоличного права матери.

3. Версия 1: дом приобретён в браке за счёт общих средств

3.1. Квалификация имущества

Дом (жилой дом и, как правило, земельный участок под ним), приобретённый или построенный в период зарегистрированного брака за счёт общих доходов супругов, является их **общей совместной собственностью** (п. 1, 2 ст. 34 СК РФ; п. 1 ст. 256 ГК РФ). При этом право на общее имущество принадлежит и тому супругу, который в период брака не имел самостоятельного дохода (п. 3 ст. 34 СК РФ), — например, если мать вела домашнее хозяйство.

Доли супругов в общем имуществе при разделе по общему правилу признаются равными (п. 1 ст. 39 СК РФ), поэтому **супружеская доля пережившего супруга составляет 1/2**.

3.2. Судьба доли умершего супруга

Согласно ст. 1150 ГК РФ, принадлежащее пережившему супругу в силу завещания или закона право наследования **не умаляет его права на часть имущества, нажитого во время брака** и являющегося совместной собственностью. Доля умершего супруга в этом имуществе, определяемая по

правилам ст. 256 ГК РФ, **входит в состав наследства** и переходит к наследникам.

В состав наследства входит имущество, принадлежавшее наследодателю на день открытия наследства (ст. 1112 ГК РФ); наследство открывается со смертью гражданина (ст. 1113, п. 1 ст. 1114 ГК РФ). Право собственности на унаследованное имущество возникает у наследника **со дня открытия наследства** и не зависит от момента государственной регистрации (п. 4 ст. 1152 ГК РФ) — регистрация носит правоподтверждающий характер.

Таким образом, при данной версии:

- **1/2 дома** — это супружеская доля матери (оформляется свидетельством о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, выдаваемым нотариусом по правилам ст. 75 Основ законодательства РФ о нотариате: свидетельство выдаётся по письменному заявлению пережившего супруга с извещением наследников, принявших наследство, на половину общего имущества, нажитого во время брака);
- **1/2 дома** — наследственная масса, распределяемая между наследниками первой очереди.

3.3. Подверсия 1.1: мать — единственный наследник первой очереди

Наследниками первой очереди по закону являются дети, супруг и родители наследодателя (п. 1 ст. 1142 ГК РФ). Если у умершего супруга нет переживших детей, нет живых родителей и отсутствует завещание в пользу иных лиц, мать как переживший супруг наследует всю наследственную массу — то есть **вторую 1/2 дома**.

Итог: мать юридически уже является собственником всего дома (1/2 — как супружеская доля, 1/2 — как наследник по закону, причём право возникло со дня открытия наследства, п. 4 ст. 1152 ГК РФ), а запись в ЕГРН на её имя **совпадает с реальным объёмом прав**. Формально оформление наследства в этой подверсии не является правообразующим, однако:

- если мать проживала в доме, оплачивала коммунальные платежи, налоги, содержала имущество — она считается **принявшей наследство фактически** (п. 2 ст. 1153 ГК РФ), и «пропуск» ею срока не возникает;
- **отсутствие оформления не создаёт дефекта права, но создаёт дефект доказуемости:** в случае любого последующего спора (например, притязаний детей умершего от предыдущего брака, объявившихся впоследствии) матери придётся доказывать и состав наследства, и факт принятия;

- кроме того, отсутствие свидетельства о праве на наследство осложняет подтверждение **момента начала владения** унаследованной долей для целей налогообложения (см. раздел 10.4).

Практический вывод: оформление желательно и рекомендуется, но критическим является не оно, а отсутствие конкурирующих наследников.

3.4. Подверсия 1.2: имеются иные наследники первой очереди

Если у умершего есть дети (в том числе от предыдущих браков и в том числе заявитель, если он является его ребёнком), а также живые родители, они являются наследниками первой очереди **наравне с пережившим супругом** (п. 1 ст. 1142 ГК РФ). Тогда 1/2 дома делится между матерью и всеми остальными наследниками первой очереди поровну (п. 2 ст. 1141 ГК РФ). Несовершеннолетние или нетрудоспособные дети, нетрудоспособные супруг и родители наследодателя наследуют независимо от содержания завещания не менее половины доли, которая причиталась бы каждому из них при наследовании по закону (обязательная доля, ст. 1149 ГК РФ).

Отдельно следует учитывать правила:

- **наследование по праву представления** — внуки наследодателя наследуют долю своего родителя, умершего до открытия наследства (ст. 1146 ГК РФ);
- **приращение наследственных долей** — доля наследника, не принявшего наследство или отказавшегося от него без указания лица, в пользу которого совершён отказ, переходит к наследникам по закону, призванным к наследованию, пропорционально их долям (ст. 1161 ГК РФ). Это означает, что непринятие наследства кем-то из детей объективно увеличивает долю матери;
- **непринятие наследства другими наследниками** не превращает автоматически их доли в выморочное имущество, поскольку имеется принявший наследство переживший супруг (ст. 1151 ГК РФ применяется лишь при отсутствии наследников).

Итог: при этой подверсии запись в ЕГРН на имя матери **недостоверна** — она не отражает доли иных наследников. Продажа, дарение или иное распоряжение домом как «полностью своим» в такой ситуации влекут высокий риск оспаривания.

3.5. Подверсия 1.3: завещание, совместное завещание супругов, наследственный договор

Согласно ч. 2 ст. 1150 ГК РФ (введена Федеральным законом от 19.07.2018 № 217-ФЗ, действует с 01.06.2019), иное, нежели правило о супружеской доле, может быть предусмотрено **совместным завещанием супругов** (ст. 1118 ГК РФ) или **наследственным договором** (ст. 1140.1 ГК РФ). Например, совместным завещанием супруги могли предусмотреть, что имущество каждого из них полностью переходит к пережившему супругу. В этом случае наследственная масса по дому фактически «перетекает» к матери, и оформление наследства становится не только желательным, но и прямо предусмотренным волей наследодателя (к тому же совместное завещание может быть оспорено в порядке ст. 1131 ГК РФ).

Если же умерший оставил **обычное (одностороннее) завещание** на иное лицо, сохраняется право пережившего супруга на супружескую долю (абз. 1 ст. 1150 ГК РФ), а завещанной окажется только 1/2 умершего (за вычетом обязательной доли — ст. 1149 ГК РФ).

3.6. Практический вывод по версии 1

Ситуация	Нужно ли оформлять	Комментарий
Мать — единственный наследник первой очереди	Формально нет, практически — да	Право уже возникло (п. 4 ст. 1152 ГК РФ), но оформление снимает риски доказывания и налоговой неопределённости
Есть иные наследники первой очереди	Да, обязательно	Иначе неизбежен спор о признании их права на доли в 1/2 дома
Есть завещание / совместное завещание / наследственный договор	Да	Необходимо установить действительную волю наследодателя и объём наследственной массы

4. Версия 2: дом — личное имущество матери

4.1. Основания признания имущества личным

Имущество является собственностью того супруга, которому оно принадлежало, если оно (п. 2 ст. 256 ГК РФ; п. 1 ст. 36 СК РФ):

- принадлежало супругу **до вступления в брак**;
- получено во время брака **в дар**;
- получено во время брака **в порядке наследования**;
- приобретено хотя и в браке, но **за счёт личных средств** супруга (по смыслу абз. 2 п. 2 ст. 34 СК РФ, относящего к общему имуществу вещи, приобретённые именно **за счёт общих доходов** супругов);
- является вещью индивидуального пользования (кроме драгоценностей и предметов роскоши) — к недвижимости неприменимо.

В этой версии дом **не входит в состав наследства** умершего супруга (ст. 1112 ГК РФ), супружеской доли не возникает, и **оформлять наследство на дом не требуется**. Запись в ЕГРН на имя матери полностью соответствует действительности.

4.2. Риск «трансформации» личного имущества в общее

Ключевой риск этой версии — правило абз. 4 п. 2 ст. 256 ГК РФ и ст. 37 СК РФ: имущество каждого из супругов может быть признано их совместной собственностью, **если будет установлено, что в течение брака за счёт общего имущества супругов или личного имущества другого супруга были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества** (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и иные подобные действия). Это правило не применяется, если договором между супругами предусмотрено иное.

Судебная практика исходит из того, что **не всякие улучшения**, произведённые в браке, влекут трансформацию: необходимо, чтобы улучшения были **неотделимыми и существенно (значительно) увеличили стоимость** объекта, а также чтобы они были произведены за счёт общих средств либо личных средств другого супруга. Текущий ремонт, замена окон, косметические работы таким основанием, как правило, не признаются; реконструкция с увеличением площади, надстройка, капитальная перестройка — признаются.

Практический вывод: если дом был личным имуществом матери (например, получен по наследству от её родителей или по договору дарения), но в браке за счёт общих средств была произведена реконструкция, существенно

увеличившая его стоимость, наследники умершего супруга могут заявить требование о признании дома совместной собственностью и включении 1/2 (или иной доли, определяемой судом) в наследственную массу. Здесь оформление наследства матерью (как минимум — получение свидетельства о праве собственности на супружескую долю) может быть **превентивной защитой**, фиксирующей её позицию.

4.3. Практический вывод по версии 2

Оформлять наследство на дом не нужно, поскольку объекта наследования нет. Однако рекомендуется хранить документы, подтверждающие личный характер имущества (договор дарения, свидетельство о праве на наследство от её наследодателя, договор купли-продажи с указанием источника личных средств, дата приобретения относительно даты брака), — именно на эти документы придётся ссылаться при споре.

5. Версия 3: дом приватизирован

Если дом (или квартира) был получен матерью в порядке приватизации по Закону РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», то по преобладающей судебной позиции такое жилое помещение является **личной собственностью того супруга, который участвовал в приватизации**, поскольку передача жилья в порядке приватизации носит безвозмездный характер и не является приобретением за счёт общих доходов супругов (абз. 2 п. 2 ст. 34 СК РФ).

Однако здесь существуют **две конкурирующие позиции**:

- **Позиция А (преобладающая):** если в приватизации участвовал только один супруг (второй отказался от участия, что оформлено в установленном порядке), жильё является личным имуществом участника; отказавшийся супруг приобрёл лишь право пользования, но не право собственности. В этом случае дом не входит в наследство.
- **Позиция Б (встречается в практике):** если оба супруга участвовали в приватизации, имущество поступает в их общую собственность (как правило, долевую — в размерах, определённых договором передачи, а при отсутствии иного — равных). Тогда доля умершего супруга входит в состав наследства и оформление обязательно.

Отдельно: несовершеннолетние дети, участвовавшие в приватизации, сохраняют свои доли независимо от наследственных правоотношений.

Практический вывод: необходимо проверить, кто указан в договоре передачи жилого помещения в собственность (в порядке приватизации) и в свидетельстве о государственной регистрации права / выписке ЕГРН. Если участником был только умерший супруг — его доля входит в наследство (и оформление необходимо). Если только мать — оформлять нечего.

6. Версия 4: паенакопления ЖСК/ЖК, строительство, права не зарегистрированы

Если дом возводился или приобретался через жилищно-строительный (жилищный, дачный) кооператив, право собственности возникает с момента **полной выплаты паевого взноса** (п. 4 ст. 218 ГК РФ). Здесь важно установить, **в какой период и за счёт каких средств выплачен пай**:

- пай выплачен в браке за счёт общих средств — имущество общее, доля умершего супруга входит в наследство;
- пай выплачен до брака либо за счёт личных средств — имущество личное.

Аналогичный подход применяется к объектам незавершённого строительства и к домам, право на которые не зарегистрировано. Учитывая, что в приведённых в вопросе источниках упоминается норма о признании ранее возникших прав действительными (ч. 1 ст. 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; ранее — п. 1 ст. 6 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ), при отсутствии регистрации права следует проверить правоустанавливающие документы (договор, акт приёма-передачи, свидетельство о праве, технический/кадастровый паспорт).

7. Версия 5: брак не был зарегистрирован (сожительство)

Если брак между матерью и умершим **не был зарегистрирован** в органах ЗАГС, режим совместной собственности супругов не возникает (ст. 10, 34 СК РФ). Дом, оформленный на мать, является **её личной собственностью** и в состав наследства не входит; мать не является наследником по закону (п. 1 ст. 1142 ГК РФ).

Однако наследники умершего (его дети, родители) могут заявить требования:

- о признании права **долевой собственности** на дом на основании вложений в его приобретение или строительство (ст. 244, 245 ГК РФ). Судебная

практика допускает такое признание при доказанности соглашения сторон о создании общей собственности и размера вложений. Бремя доказывания в этом случае лежит на заявителе;

- **о неосновательном обогащении** (гл. 60 ГК РФ) в размере вложенных средств.

Практический вывод: при отсутствии зарегистрированного брака супружеская доля не возникает, наследство на дом оформлять не требуется; риски связаны исключительно с возможными исками наследников умершего о долевом участии.

8. Версия 6: брачный договор, соглашение о разделе, иные договорные режимы

Режим имущества супругов может быть изменён:

- **брачным договором** (ст. 40–42 СК РФ), которым может быть установлен режим раздельной собственности на дом. Тогда дом — личное имущество матери, наследственной массы нет;
- **соглашением о разделе общего имущества** (п. 2 ст. 38 СК РФ), которое прекращает режим совместной собственности на конкретное имущество. Если по такому соглашению дом передан матери, он входит в состав наследства умершего супруга **не** входит;
- **совместным завещанием супругов** (ст. 1118 ГК РФ) или **наследственным договором** (ст. 1140.1 ГК РФ) — см. п. 3.5.

Практический вывод: необходимо проверить, не заключались ли указанные договоры (сведения содержатся у нотариуса, удостоверившего договор; брачный договор, помимо этого, — в реестре нотариальных действий).

9. Версия 7: брак к моменту смерти был расторгнут

Если брак между матерью и умершим был расторгнут до его смерти, мать **не является наследником по закону** (п. 1 ст. 1142 ГК РФ). Право на супружескую долю при расторгнутом браке отдельно не возникает, однако сохраняется право на **раздел общего имущества**, нажитого в браке: к требованиям разведённых супругов о разделе применяется трёхлетний срок исковой давности (п. 7 ст. 38 СК РФ; ст. 196 ГК РФ), исчисляемый с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (п. 1 ст. 200 ГК РФ).

При этой версии дом, оформленный на мать, в состав наследства умершего не входит; но если наследники умершего докажут, что имущество было нажито в браке и раздел не производился, спор возможен в рамках раздела общего имущества, а не наследования.

10. Правовые последствия неоформления наследства

10.1. Право уже возникло, но его объём неопределён

При версии 1 право на супружескую долю и на наследственную долю возникает у матери **в силу закона, со дня открытия наследства** (п. 4 ст. 1152 ГК РФ), независимо от государственной регистрации и от получения свидетельства. В этом смысле «неоформление» само по себе не лишает её права.

Однако есть практическое правило: **отсутствие оформления не защищает от притязаний**, а лишь откладывает их разрешение. Право, не подтверждённое ни свидетельством о праве на наследство, ни судебным актом, приходится доказывать в случае спора — бремя доказывания ляжет на мать.

10.2. Риски споров с иными наследниками

- Восстановление срока принятия наследства: наследник, пропустивший шестимесячный срок (п. 1 ст. 1154 ГК РФ), вправе обратиться в суд с требованием о восстановлении срока при уважительности причин (п. 1 ст. 1155 ГК РФ) либо принять наследство с **письменного согласия** всех остальных наследников, принявших наследство (п. 2 ст. 1155 ГК РФ). Практика применения ст. 1155 ГК РФ ориентирована на защиту наследников, не знавших об открытии наследства.
- Признание права собственности на долю в порядке наследования; включение доли в состав наследства.
- Требование об определении и выделе доли (ст. 252 ГК РФ).
- Для требований о разделе общего имущества супругов, брак которых расторгнут, применяется трёхлетний срок (п. 7 ст. 38 СК РФ). По искам наследников о признании права собственности практика в целом применяет трёхлетний срок (ст. 196, 200 ГК РФ), исчисляемый с момента, когда наследник узнал о нарушении своего права; вместе с тем встречается позиция о неприменении давности к требованию о признании права, не сопряжённому с лишением владения. Обе позиции следует держать в виду при оценке перспектив спора.

10.3. Риски при распоряжении домом

Если мать, будучи единственным правообладателем по ЕГРН, продаст или подарит дом полностью, не оформив наследственные права, возможны:

- иск других наследников о признании сделки недействительной (ст. 168, 173.1, 174, 174.1 ГК РФ) в части отчуждения наследственной доли;
- иск о признании права собственности на долю и её выделе либо о виндикации (ст. 301, 302 ГК РФ) с учётом добросовестности приобретателя (см. п. 38 Постановления Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 № 10/22);
- оспаривание записи в реестре в порядке п. 52 Постановления Пленума № 10/22;
- предъявление требований к самой матери как к лицу, распорядившемуся чужим имуществом.

10.4. Налоговые последствия

- **НДФЛ при продаже.** Освобождение от налога зависит от минимального предельного срока владения объектом недвижимости (ст. 217.1 НК РФ). Общее правило — пять лет, но для имущества, полученного в порядке наследования, применяется сокращённый срок (три года), при этом **срок владения при наследовании исчисляется со дня открытия наследства**, а не с даты регистрации права (п. 3 ст. 217.1 НК РФ; п. 4 ст. 1152 ГК РФ). Отсутствие свидетельства о праве на наследство лишает мать документального подтверждения даты начала владения унаследованной долей.
- **Государственная пошлина за выдачу свидетельства о праве на наследство** составляет 0,3 % стоимости наследуемого имущества (но не более 100 000 рублей) для супруга, детей, родителей, полнородных братьев и сестёр наследодателя и 0,6 % (не более 1 000 000 рублей) для иных наследников (п. 22 ст. 333.24 НК РФ). Статья 333.38 НК РФ устанавливает льготы, в том числе для лиц, проживавших совместно с наследодателем на момент его смерти и продолжающих проживать в этом жилом помещении.
- **Нотариальный тариф** определяется в соответствии со ст. 22 Основ законодательства РФ о нотариате (с учётом установленного порядка тарифообразования).
- **Налог на имущество физических лиц** исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта (гл. 32 НК РФ); поскольку право собственности на наследственное имущество возникает со дня открытия наследства, налоговые органы, как правило, исчисляют налог с месяца открытия наследства, что также требует документального подтверждения.

- **Долги наследодателя.** Приняв наследство (в том числе фактически), наследник отвечает по долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества (ст. 1175 ГК РФ). Это важно, если у умершего имелись кредитные обязательства, обеспеченные ипотекой дома (в том числе с обращением взыскания на заложенное имущество — процедуры, упоминаемые в ст. 50 Федерального закона № 218-ФЗ).

10.5. Риск утраты возможности оформления без суда

Чем больше времени проходит, тем выше вероятность, что оформление потребует судебного порядка: восстановления срока (ст. 1155 ГК РФ), установления факта принятия наследства, разрешения спора с иными наследниками. Оформление в пределах шестимесячного срока (или сразу при фактическом принятии) проходит во внесудебном порядке через нотариуса.

11. Конкурирующие правовые позиции

Позиция 1 (доминирующая). Имущество, приобретённое в браке, — общая совместная собственность независимо от того, на кого оно зарегистрировано (п. 1, 2 ст. 34 СК РФ; п. 1 ст. 256 ГК РФ). Доля умершего супруга входит в состав наследства (ст. 1150 ГК РФ). Запись в ЕГРН о праве единоличной собственности пережившего супруга не препятствует включению супружеской доли в наследственную массу; спор разрешается путём оспаривания записи (п. 52 Постановления Пленума № 10/22). *Применяется*, когда доказаны приобретение дома в период брака и отсутствие доказательств личного характера имущества (презумпция общности имущества, нажитого в браке).

Позиция 2 (защитная, применяется к пережившему супругу). Если право зарегистрировано единолично за пережившим супругом, а иные наследники в течение длительного времени не заявляли требований и не совершили действий по принятию наследства, суды часто отказывают в удовлетворении иска — в связи с пропуском срока (ст. 196, 200, 1155 ГК РФ) либо в связи с недоказанностью общности имущества (приобретение за счёт личных средств, получение до брака, в дар, в порядке наследования, приватизация). В этом случае запись в ЕГРН воспринимается судом как подтверждение реального права. *Применяется*, когда наследники умершего не приняли наследство своевременно, не совершали действий по владению и содержанию имущества, не знали и не должны были знать об основаниях своих притязаний, либо когда источник средств на приобретение дома был личным.

Позиция 3 (по приватизации). Жильё, приватизированное одним из супругов, — его личная собственность (безвозмездное приобретение не за счёт общих доходов). *Применяется*, если второй супруг в приватизации не участвовал. Противоположный результат — если в приватизации участвовали оба супруга, возникает общая собственность, и доля умершего входит в наследство.

Позиция 4 (по сожительству). Имущество, нажитое в незарегистрированном браке, не является совместной собственностью, но может быть признано долевой собственностью по вложениям (ст. 244, 245 ГК РФ) при доказанности соглашения о создании общей собственности и размера вложений. *Применяется*, когда есть доказательства совместного финансирования и намерения создать общее имущество.

12. Практический алгоритм действий

1. **Установить правовой режим дома.** Запросить: договор купли-продажи / договор передачи (приватизации) / свидетельство о праве на наследство / договор дарения; выписку из ЕГРН; документы о дате приобретения; справку о дате регистрации брака.
2. **Установить источник средств.** Проверить, приобретался ли дом за счёт общих доходов (тогда — совместная собственность) или за счёт личных средств матери (тогда возможна личная собственность). В случае сомнения исходить из презумпции общности.
3. **Установить состав наследников.** Проверить наличие детей (в том числе от предыдущих браков), живых родителей умершего, наличие завещания, совместного завещания, наследственного договора, брачного договора, соглашения о разделе.
4. **Проверить факт и своевременность принятия наследства.** Мать, проживавшая в доме и несшая расходы по его содержанию, считается принявшей наследство фактически (п. 2 ст. 1153 ГК РФ).
5. **Обратиться к нотариусу по месту открытия наследства** — последнее место жительства наследодателя, а если оно неизвестно — место нахождения недвижимого имущества (ст. 1115 ГК РФ). Нотариус выдаёт свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе супругов по заявлению пережившего супруга с извещением наследников, принявших наследство (ст. 75 Основ законодательства РФ о нотариате), и свидетельство о праве на наследство (ст. 1162 ГК РФ).
6. **Если срок принятия наследства пропущен** — использовать п. 1 или п. 2 ст. 1155 ГК РФ (восстановление срока в суде либо принятие с письменного согласия остальных принявших наследство наследников).

7. **Зарегистрировать право** — свидетельство о праве на наследство и свидетельство о праве собственности на супружескую долю являются основаниями для государственной регистрации (ч. 2 ст. 14 Федерального закона № 218-ФЗ); ранее возникшие права признаются действительными и без регистрации (ч. 1 ст. 69 Федерального закона № 218-ФЗ).
8. **При наличии спора** — иск о включении доли в наследственную массу, о признании права собственности, об определении долей, об оспаривании записи в ЕГРН (п. 52 Постановления Пленума № 10/22).

13. Итоговые выводы по каждой версии

№	Фактическая ситуация	Входит ли дом в наследство	Нужно ли оформлять наследство матери
1	Дом куплен/построен в браке за счёт общих средств	Да, 1/2 доля умершего	Да (при наличии иных наследников — обязательно; при их отсутствии — желательно)
2	Дом принадлежал матери до брака, получен в дар или по наследству	Нет	Нет
3	Дом приватизирован только матерью	Нет	Нет
3а	Дом приватизирован с участием умершего супруга	Да, его доля	Да
4	Пай ЖСК выплачен в браке за счёт общих средств	Да, доля умершего	Да
5	Брак не зарегистрирован	Нет	Нет (возможны иски о долевом участии)
6	Брачный договор / соглашение о разделе относят дом к личному имуществу матери	Нет	Нет
6а	Совместное завещание / наследственный договор предусматривают иной режим	Определяется их содержанием	Да, для реализации воли наследодателя

№	Фактическая ситуация	Входит ли дом в наследство	Нужно ли оформлять наследство матери
7	Брак расторгнут до смерти	Нет	Нет (возможно требование о разделе в 3-летний срок)

Общий вывод. Ответ на поставленный вопрос зависит не от того, на чье имя оформлен дом, а от правового режима имущества и состава наследников. Если дом нажит в браке, юридически 1/2 дома являлась собственностью умершего супруга и вошла в состав наследства (ст. 1150 ГК РФ), независимо от содержания записи в ЕГРН; в этом случае оформление наследства необходимо (при наличии других наследников) либо настоятельно рекомендуется (если мать — единственный наследник первой очереди). Если дом является личным имуществом матери (до брачное имущество, дар, наследство, приватизация без участия супруга, договорный режим), объект наследования отсутствует, и оформлять наследство на дом не требуется.

14. Список использованных нормативных источников

Кодексы и федеральные законы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: ст. 218 (п. 4), 244, 245, 252, 256, 196, 200, 208, 301, 302, 173.1, 174, 174.1, 1102.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть третья: ст. 1112, 1113, 1114, 1115, 1118, 1140.1, 1141, 1142, 1146, 1149, 1150, 1151, 1152 (п. 4), 1153 (п. 2), 1154, 1155, 1156, 1161, 1162, 1175.
3. Семейный кодекс Российской Федерации: ст. 10, 33, 34, 35, 36, 37, 38 (п. 7), 39 (п. 1), 40–42.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть вторая: ст. 217.1 (п. 3), 333.24 (п. 22), 333.38; гл. 32 (налог на имущество физических лиц).
5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ч. 2 ст. 14, ч. 1 ст. 69, ст. 50.
6. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: п. 1 ст. 6 (в части признания ранее возникших прав).
7. Федеральный закон от 19.07.2018 № 217-ФЗ (введение совместного завещания супругов и наследственного договора).
8. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: ст. 2, 11.

-
9. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1: ст. 22, 75 (выдача свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, извещение наследников), 76.

Акты судебного толкования

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» (разъяснения о составе наследства, о правах пережившего супруга, о порядке и сроках принятия наследства).
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака»: п. 15 (общее имущество супругов независимо от того, на кого оно зарегистрировано).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»: п. 38, 52, 53.

Примечание об исходной источниковой базе. Предоставленный массив правовых источников содержит, наряду с релевантными нормами (ст. 256 ГК РФ, ст. 1150 ГК РФ, ст. 34 СК РФ, ст. 75 Основ законодательства о нотариате, ст. 1154, 1156 ГК РФ), также материалы, не относящиеся к поставленному вопросу, — о государственной регистрации при обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество (ст. 50 Федерального закона № 218-ФЗ в редакции федеральных законов от 07.07.2025 № 185-ФЗ, № 186-ФЗ, № 187-ФЗ и указов Президента РФ от 13.08.2024 № 690, от 15.12.2025 № 937). Нормы о залоге учтены только в той части, в какой они значимы для оценки рисков принятия наследства, обременённого ипотекой.