

Кто может «вступить в наследство» неприватизированного помещения: полный правовой разбор

1. Краткая постановка вопроса

Под «неприватизированным помещением» на практике понимается жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда социального использования, занимаемое гражданином по договору социального найма (ст. 60, 61 ЖК РФ; п. 1 ст. 672 ГК РФ), в отношении которого наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи не реализовали право на приватизацию (ст. 1, 2 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»). Ключевой вывод, который необходимо дать сразу: **вступить в наследство самого такого помещения нельзя в принципе**, поскольку право пользования по договору социального найма в состав наследства не входит (ст. 1112 ГК РФ). Наследование здесь подменяется специальным механизмом жилищного законодательства: сохранением договора социального найма за проживающими членами семьи умершего нанимателя (п. 2 ст. 672 ГК РФ, ст. 64, 69, 82 ЖК РФ). Ниже разобраны все существенные прочтения вопроса — включая те, в которых речь может идти о наследниках имущества, о замене нанимателя, о приватизации, о нежилых помещениях и о специализированном жилищном фонде.

2. Что именно «не приватизировано»: четыре разных правовых режима, которые нельзя смешивать

Формулировка вопроса допускает минимум четыре существенно разные ситуации, и в каждой ответ будет разным.

2.1. Жилое помещение по договору социального найма. Регулирование: ст. 60, 61, 63, 64, 69, 70, 82, 83 ЖК РФ; п. 1–3 ст. 672 ГК РФ. Именно этот режим в подавляющем большинстве случаев имеется в виду под «неприватизированной квартирой».

2.2. Жилое помещение по договору найма жилищного фонда социального использования — самостоятельный вид найма (п. 1 ст. 672 ГК

РФ в редакции Федерального закона от 21.07.2014 № 217-ФЗ). Регулирование: ст. 91.1–91.11 ЖК РФ. Для этого режима действует специальная норма о сохранении договора при переходе прав на помещение и смене наймодателя (ст. 91.11 ЖК РФ; ст. 91-11 в редакции Федерального закона от 08.08.2024 № 238-ФЗ), а также правило о замене нанимателя по ст. 686 ГК РФ (п. 4 ст. 672 ГК РФ).

2.3. Специализированный жилищный фонд — служебные жилые помещения, общежития, помещения маневренного фонда (ст. 92–94, 99 ЖК РФ). Здесь право пользования прекращается по правилам ст. 101–103 ЖК РФ, и наследственного преемства нет; исключения установлены для отдельных категорий граждан (в частности, ч. 2 ст. 103 ЖК РФ).

2.4. Помещение, находившееся у наследодателя на праве собственности, но «неприватизированное» в бытовом смысле (например, купленное, полученное в дар, по договору ренты). Здесь наследование идёт обычным порядком (ст. 1112, 1114, 1142, 1152–1154 ГК РФ), и неприватизированность как таковая значения не имеет.

Практический вывод по разделу. Прежде чем ставить вопрос о «наследнике», необходимо установить титул наследодателя: социальный найм, найм жилищного фонда социального использования, специализированный найм или собственность. От этого зависит применимая норма (соответственно: ст. 69, 82 ЖК РФ; ст. 91.11 ЖК РФ и ст. 686 ГК РФ; ст. 101–103 ЖК РФ; ст. 1112, 1142 ГК РФ).

3. Главный тезис: право пользования неприватизированным помещением в состав наследства не входит

3.1. Нормативное обоснование

Согласно ст. 1112 ГК РФ в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности. В состав наследства не входят личные неимущественные права и другие нематериальные блага, а также имущественные права и обязанности, переход которых в порядке наследования не допускается ГК РФ или другими законами.

Право пользования жилым помещением по договору социального найма:

- возникает из административно-жилищного основания и договора (ст. 57, 60, 63 ЖК РФ), а не из имущественного оборота;
- неотчуждаемо и непередаваемо в ином порядке, кроме специально установленного жилищным законом (ст. 69, 70, 82 ЖК РФ);
- имеет строго личный характер в том смысле, что его носителем является наниматель и совместно проживающие с ним члены его семьи (ч. 1, 2 ст. 69 ЖК РФ), а не «универсальный правопреемник» наследодателя.

Дополнительно: п. 3 ст. 672 ГК РФ устанавливает, что к договору социального найма из ГК РФ применяются лишь ст. 674, 675, 678, 680, п. 1–3 ст. 685, а другие положения ГК РФ применяются, если иное не предусмотрено жилищным законодательством. Это означает, что нормы о наследовании не «встраиваются» автоматически в конструкцию социального найма — судьба договора при смерти нанимателя решается специальными нормами (п. 2 ст. 672 ГК РФ; ст. 69, 82 ЖК РФ).

3.2. Почему ссылки на ст. 64 ЖК РФ и ст. 675 ГК РФ здесь не работают

Статья 64 ЖК РФ (в том числе в редакциях, воспроизведённых в Федеральном законе от 08.08.2024 № 238-ФЗ, Федеральном законе от 20.02.2026 № 31-ФЗ, Федеральном законе от 09.04.2026 № 77-ФЗ и в тексте распоряжения Президента РФ от 04.05.2026 № 143-рп) говорит о **переходе права собственности, права хозяйственного ведения или права оперативного управления** на жилое помещение: такой переход не влечёт расторжения или изменения условий договора социального найма. То же по существу следует из ст. 675 ГК РФ, применяемой к социальному найму в силу п. 3 ст. 672 ГК РФ, и из п. 1 ст. 617 ГК РФ применительно к аренде.

Однако **смерть нанимателя не является ни переходом права собственности, ни изменением субъектного состава на стороне собственника**. Поэтому ст. 64 ЖК РФ и ст. 675 ГК РФ на вопрос о «наследовании» права пользования прямо не отвечают; их роль — иная: они подтверждают, что договор социального найма в принципе «следует за вещью» и не зависит от смены собственника (например, при передаче дома от муниципалитета иному публичному субъекту или при закреплении помещения на праве оперативного управления). Для смерти нанимателя применяются ст. 69 и 82 ЖК РФ и п. 2 ст. 672 ГК РФ.

3.3. Конкурирующая позиция (меньшинство) и условия, при которых она возникает

В практике встречается подход, при котором «право пользования» рассматривается как имущественное право, способное войти в наследственную массу. Такая позиция возникает в трёх узких ситуациях:

1. **Наследодатель при жизни выразил волю на приватизацию**, подал заявление и не отозвал его, но умер до государственной регистрации права собственности. Здесь предметом спора является не «наследование соцнайма», а возможность признать за наследниками право собственности на помещение, которое наследодатель фактически «приобрёл», не успев завершить формальности. Разъяснение по этому вопросу содержится в п. 8 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации „О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации“» (в части, не противоречащей действующему законодательству). Практический вывод: такие дела разрешаются не по правилам о наследовании жилищных прав, а по правилам о защите прижизненной воли наследодателя, и результат зависит от доказанности факта подачи заявления и отсутствия его отзыва.
2. **Спор о долгах**: задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, образовавшаяся при жизни нанимателя, действительно относится к имущественным обязанностям и может быть предъявлена наследникам, принявшим иное имущество (см. раздел 7).
3. **Наследник фактически проживал в помещении и нёс расходы**, но не был указан в договоре. Здесь суд не «включает право пользования в наследство», а устанавливает наличие самостоятельного права пользования у члена семьи либо отказывает в таковом (см. раздел 4).

Все три ситуации не опровергают доминирующего правила: **само право пользования по договору социального найма наследственной массой не является.**

4. Кто сохраняет право пользования после смерти нанимателя: круг лиц по ст. 69 ЖК РФ

4.1. Основной круг

Согласно ч. 1 ст. 69 ЖК РФ к членам семьи нанимателя относятся проживающие совместно с ним:

- **супруг**, а также **дети и родители** — без дополнительных условий;

- **другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы** — если они вселены нанимателем в качестве членов своей семьи и ведут с ним общее хозяйство;
- **иные лица** — в исключительных случаях, в судебном порядке.

Все они имеют равные с нанимателем права и обязанности (ч. 2 ст. 69 ЖК РФ), в том числе право пользования помещением, право пользования общим имуществом многоквартирного дома (ч. 2 ст. 61 ЖК РФ). Члены семьи должны быть указаны в договоре социального найма (ч. 3 ст. 69 ЖК РФ).

4.2. Лица, переставшие быть членами семьи

Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя, но продолжает проживать в помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи; при этом по обязательствам, вытекающим из соответствующего договора, он отвечает самостоятельно (ч. 4 ст. 69 ЖК РФ). Практический вывод: **круг лиц, сохраняющих право пользования, определяется фактом совместного проживания и вселения в установленном порядке, а не очередью наследования по ГК РФ.**

4.3. Вселение «со стороны» после смерти нанимателя

Наследник первой очереди, который в помещении не проживал и не был вселён, права пользования не приобретает. Вселение таких лиц возможно только в порядке ст. 70 ЖК РФ — с письменного согласия членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих), а для лиц, не являющихся супругом, детьми или родителями, — дополнительно с согласия наймодателя. После смерти нанимателя согласие дают члены семьи, ставшие стороной договора (ст. 82 ЖК РФ), и наймодатель.

4.4. Регистрация по месту жительства и право пользования

Регистрация по месту жительства носит уведомительный характер и не является основанием возникновения жилищных прав и не устраняет их (ст. 3 Закона РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»; постановление Конституционного Суда РФ от 02.02.1998 № 4-П). Практический вывод: отсутствие регистрации у совместно проживавшего члена семьи само по себе не лишает его права пользования, как и наличие регистрации не создаёт его у лица, фактически не вселявшегося и не являющегося членом семьи.

5. Замена нанимателя: п. 2 ст. 672 ГК РФ, ст. 82 ЖК РФ и разграничение с ст. 686 ГК РФ

5.1. Специальное правило для социального найма

Абзац 3 п. 2 ст. 672 ГК РФ (текст которого приведён в представленных источниках) прямо устанавливает: **в случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении.** Это и есть «механизм преемства» в социальном найме — не наследование, а заключение договора с проживающим членом семьи.

Гражданско-правовой аналог этого правила для договора найма жилого помещения содержится в п. 2 ст. 686 ГК РФ: договор продолжает действовать на тех же условиях, нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между ними; **если такое согласие не достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями.**

5.2. Важный нюанс: применяется ли ст. 686 ГК РФ к социальному найму напрямую

Здесь есть два подхода, и их следует различать:

- **Формально-догматический (доминирующий) подход.** По п. 3 ст. 672 ГК РФ к договору социального найма применяются только ст. 674, 675, 678, 680 и п. 1–3 ст. 685 ГК РФ; ст. 686 ГК РФ в этом перечне отсутствует и применяется к договору найма жилищного фонда социального использования (п. 4 ст. 672 ГК РФ). Следовательно, для социального найма замену нанимателя регулирует ст. 82 ЖК РФ (изменение договора социального найма), а не ст. 686 ГК РФ. Практический вывод: в исковом заявлении о признании нанимателем следует ссылаться на ст. 82 ЖК РФ и п. 2 ст. 672 ГК РФ, а на ст. 686 ГК РФ — лишь как на подтверждение общего принципа или применительно к найму жилищного фонда социального использования.
- **Практический (по существу совпадающий) подход.** Содержательно ст. 82 ЖК РФ и ст. 686 ГК РФ дают одинаковый результат: нанимателем становится один из дееспособных членов семьи по общему согласию, а при отсутствии согласия — сонанимателями становятся все постоянно проживающие. Суды нередко ссылаются на обе нормы одновременно, и это не влечёт отмены решения, если вывод соответствует ст. 82 ЖК РФ.

Дополнительно применимо правило ст. 91.11 ЖК РФ (со ссылкой на редакцию, введённую Федеральным законом от 21.07.2014 № 217-ФЗ и воспроизведённую в Федеральном законе от 08.08.2024 № 238-ФЗ): при найме жилищного фонда социального использования переход права собственности, права хозяйственного ведения, права оперативного управления или иного права, а равно изменение наймодателя не влекут расторжения договора или изменения его условий.

5.3. Если согласие не достигнуто

Спор между проживающими членами семьи о том, кто становится нанимателем, разрешается судом; при недостижении согласия все постоянно проживающие становятся сонанимателями (п. 2 ст. 686 ГК РФ; по смыслу ст. 82 ЖК РФ) либо суд признаёт нанимателем одного из них. Практический вывод: отсутствие единогласия внутри семьи не лишает никого права пользования, но требует судебного оформления.

6. Если в помещении никто не проживал или все выехали

Если наниматель умер, а совместно проживающих членов семьи не осталось (либо все они выехали), договор социального найма прекращается: в силу ч. 3 ст. 83 ЖК РФ в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор считается расторгнутым со дня выезда. Жилое помещение возвращается в соответствующий жилищный фонд и распределяется в порядке ст. 57 ЖК РФ (предоставление жилых помещений по договорам социального найма по решению органа местного самоуправления).

Практический вывод: наследники первой очереди, никогда не проживавшие в помещении, не могут ни «принять» его по наследству, ни претендовать на заключение договора социального найма вместо умершего; их возможные требования касаются только иного имущества наследодателя и долгов.

7. Наследование обязанностей: долги по оплате жилого помещения и коммунальных услуг

Здесь наследование реально существует, но не в отношении помещения, а в отношении долгов:

- ст. 1112 ГК РФ относит к наследству и имущественные обязанности (за исключением тех, переход которых не допускается законом);
- ст. 1175 ГК РФ: наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя солидарно, каждый — в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества; кредиторы вправе предъявить требования в течение сроков исковой давности;
- ч. 2 ст. 69 ЖК РФ: дееспособные члены семьи нанимателя несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Конкурирующие позиции:

- **Позиция 1.** Задолженность, начисленная за период до смерти нанимателя, — это долг наследодателя, предъявляемый наследникам в пределах стоимости наследства (ст. 1112, 1175 ГК РФ). Применяется, когда у наследодателя имелось иное имущество (вклад, доля, иное жилье) и наследники его приняли.
- **Позиция 2.** Если наследственного имущества нет и наследство никем не принято, требования наймодателя к «наследникам» не могут быть удовлетворены (нет ни наследственной массы, ни правопреемства в части личного права пользования). Применяется, когда умерший наниматель не имел никакого имущества, кроме права пользования по социальному найму.
- **Позиция 3 (промежуточная).** Совместно проживавшие члены семьи, продолжающие пользоваться помещением, оплачивают жилищно-коммунальные услуги как самостоятельные носители прав и обязанностей (ч. 2, 4 ст. 69 ЖК РФ), а не как наследники; на них может быть возложена обязанность по оплате, включая период после смерти нанимателя.

Практический вывод: требования о взыскании задолженности за период до смерти нанимателя обоснованно предъявляются к принявшим наследство лицам в пределах стоимости наследства; за период после смерти — к фактическим пользователям помещения.

8. Второе прочтение вопроса: наследники первой очереди и иное имущество наследодателя

Если наследодатель имел какое-либо иное имущество (банковские вклады, долю в праве собственности, автомобиль, приватизированное жилье, нежилое помещение), наследование осуществляется по общим правилам:

- ст. 1111 ГК РФ — наследование по завещанию и по закону;
- ст. 1141 ГК РФ — очередность призвания, равные доли в пределах очереди;
- ст. 1142 ГК РФ — наследники первой очереди: **дети, супруг и родители** наследодателя; внуки наследодателя и их потомки наследуют по праву представления (п. 2 ст. 1142, ст. 1146 ГК РФ);
- ст. 1143-1145, 1148 ГК РФ — последующие очереди и нетрудоспособные иждивенцы;
- ст. 1152-1153 ГК РФ — принятие наследства (формально или фактически);
- ст. 1154 ГК РФ — шестимесячный срок принятия наследства со дня открытия (ст. 1113, 1114 ГК РФ);
- ст. 1156 ГК РФ — наследственная трансмиссия; ст. 1157-1158 ГК РФ — отказ от наследства, в том числе направленный; ст. 1161 ГК РФ — приращение долей.

При этом наследственная трансмиссия (ст. 1156 ГК РФ) **неприменима к «наследованию» права пользования по социальному найму**, поскольку предметом трансмиссии может быть только то, что входит в состав наследства.

Практический вывод: формулировка «кто может вступить в наследство первой очереди» юридически корректна только применительно к имуществу и имущественным правам наследодателя (ст. 1142 ГК РФ). К неприватизированному помещению она не применяется — там «работает» не наследственное, а жилищное право (разделы 4-5).

9. Третье прочтение вопроса: кто может «получить» помещение через приватизацию

Если вопрос фактически означает «кто и как может оформить помещение в собственность», ответ даёт Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1:

- ст. 1 — приватизация как передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений;
- ст. 2 — право граждан, имеющих право пользования помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях

социального найма, приобрести их в собственность (в том числе в общую собственность либо собственность одного лица, с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет); в этой же статье установлен срок проведения бесплатной приватизации, неоднократно изменявшийся федеральными законами;

- ст. 4 — перечень помещений, приватизация которых не допускается (служебные, в общежитиях, в закрытых военных городках и др.);
- ст. 11 — особенности приватизации с участием несовершеннолетних.

Практический вывод: приватизировать помещение могут только лица, обладающие правом пользования по договору социального найма, то есть наниматель и совместно проживающие с ним члены его семьи (ст. 69, 70 ЖК РФ). **Наследники, не проживавшие в помещении и не являвшиеся членами семьи нанимателя, права на приватизацию не получают;** их появление в числе участников возможно лишь как следствие признания их членами семьи в судебном порядке (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ) либо как следствие прижизненного волеизъявления наследодателя о приватизации (п. 8 постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8, в части, не противоречащей действующему законодательству).

10. Разграничение жилого и нежилого помещения: наследование прав по аренде и безвозмездному пользованию

10.1. Квалификация помещения

Режим помещения определяется его назначением и статусом: жилое помещение — ст. 15, 16 ЖК РФ; перевод жилого помещения в нежилое и обратно — ст. 22, 23 ЖК РФ; требования к признанию помещения жилым — Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утверждённое постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47. По договору социального найма предоставляются **только жилые помещения** (ст. 60, 61 ЖК РФ; п. 1 ст. 672 ГК РФ), поэтому «наследование» права пользования нежилым помещением по конструкции социального найма невозможно в принципе.

10.2. Аренда нежилого помещения: права и обязанности переходят к наследникам

Согласно п. 2 ст. 617 ГК РФ в случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное; арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок, кроме случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора. Дополнительно п. 1 ст. 617 ГК РФ (в том же логическом ряду, что и ст. 64 ЖК РФ и ст. 675 ГК РФ) устанавливает: переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Практический вывод: арендные права на нежилое помещение **входят в состав наследства** и переходят к наследникам, принявшим наследство (ст. 1112, 1152, 1153, 1175 ГК РФ), с оговоркой о личных качествах арендатора (п. 2 ст. 617 ГК РФ). Наследники становятся стороной договора аренды и отвечают по его обязательствам в пределах наследственной массы (ст. 1175 ГК РФ).

10.3. Безвозмездное пользование: разное решение для ссудодателя и ссудополучателя

Глава 36 ГК РФ (ст. 689–701) решает этот вопрос асимметрично: права и обязанности **ссудодателя** переходят к его наследникам (правопреемникам) — п. 2 ст. 700 ГК РФ; напротив, договор безвозмездного пользования **прекращается** смертью гражданина-ссудополучателя, если иное не предусмотрено договором (ст. 701 ГК РФ).

Конкурирующие позиции:

- **Позиция 1 (по умолчанию).** Смерть наследодателя-ссудополучателя прекращает договор безвозмездного пользования, и наследники права пользования не приобретают (ст. 701 ГК РФ). Такая позиция применяется, когда в договоре нет условия о переходе прав.
- **Позиция 2 (договорная).** Если договором прямо предусмотрено иное («права ссудополучателя переходят к его наследникам»), договор сохраняется и наследники вступают в него. Такая позиция применяется, когда договор содержит соответствующее условие; при этом необходимо учитывать ограничения, связанные с личным характером безвозмездного пользования.

Практический вывод: для нежилого помещения, переданного в безвозмездное пользование, наследник по умолчанию права пользования не приобретает; исключение — прямое условие договора.

11. Сводно: конкурирующие правовые позиции и условия их применения

Позиция А (господствующая). «Право пользования по социальному найму не наследуется; договор сохраняется за членами семьи». Обоснование: ст. 1112 ГК РФ; п. 2, 3 ст. 672 ГК РФ; ст. 64, 69, 82, 83 ЖК РФ; разъяснения постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» (п. 14 — о составе наследства) и постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (о применении ст. 69, 70, 82 ЖК РФ). Применяется: всегда, когда речь идёт о помещении, занимаемом по договору социального найма или найма жилищного фонда социального использования.

Позиция Б (специальная). «Прижизненно выраженная воля на приватизацию подлежит защите, помещение включается в наследственную массу». Обоснование: п. 8 постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8; ст. 1, 2 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1; ст. 1112 ГК РФ. Применяется: только при доказанном факте подачи наследодателем заявления о приватизации и отсутствии его отзыва, а также при отсутствии препятствий, не связанных с волей наследодателя.

Позиция В (по долгам). «Наследники отвечают по долгам наследодателя в пределах наследственной массы». Обоснование: ст. 1112, 1175 ГК РФ; ч. 2 ст. 69 ЖК РФ. Применяется: при наличии наследственной массы; при её отсутствии требования к «наследникам» не удовлетворяются.

Позиция Г (имущественная). «Арендные права входят в наследство, права по безвозмездному пользованию — по общему правилу нет». Обоснование: п. 1, 2 ст. 617 ГК РФ; ст. 700, 701 ГК РФ; ст. 1112 ГК РФ. Применяется: к нежилым помещениям и иным объектам аренды; для ссуды — с оговоркой о договорном условии.

Позиция Д (специализированный фонд). «Право пользования служебным жильём и общежитием не наследуется, договор прекращается». Обоснование: ст. 92–94, 99, 101–103 ЖК РФ; исключения для отдельных категорий (ч. 2 ст. 103 ЖК РФ). Применяется: к

специализированному жилищному фонду; не смешивается с социальным наймом.

12. Практические выводы по каждой версии вопроса

Версия 1: «Кто вступит в наследство неприватизированной квартиры по соцнайму?» Никто. Наследство не открывается в отношении права пользования. Право пользования сохраняют члены семьи нанимателя, проживавшие совместно с ним (ч. 1, 2 ст. 69 ЖК РФ), а нанимателем становится один из них (п. 2 ст. 672 ГК РФ; ст. 82 ЖК РФ). При отсутствии согласия — сонанимателями становятся все постоянно проживающие (п. 2 ст. 686 ГК РФ; по смыслу ст. 82 ЖК РФ) либо спор решается судом.

Версия 2: «Кто из наследников первой очереди может претендовать на помещение?» Только тот, кто одновременно является членом семьи нанимателя и проживал в помещении (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ). Наследники первой очереди по ст. 1142 ГК РФ, не проживавшие в помещении, права пользования не приобретают; их вселение возможно лишь с согласия членов семьи и наймодателя (ст. 70 ЖК РФ). Исключение — признание членом семьи в судебном порядке (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ).

Версия 3: «Что наследуется в такой ситуации?» Иное имущество и имущественные права наследодателя (ст. 1112 ГК РФ), включая арендные права на нежилые помещения (п. 2 ст. 617 ГК РФ), а также долги в пределах наследственной массы (ст. 1175 ГК РФ). Срок принятия — шесть месяцев (п. 1 ст. 1154 ГК РФ).

Версия 4: «Можно ли оформить помещение в собственность?» Да, но через приватизацию, а не через наследство, и только нанимателем и совместно проживающими членами семьи (ст. 1, 2 Закона РФ № 1541-1; ст. 69 ЖК РФ), с учётом запретов ст. 4 того же Закона. Если заявление о приватизации было подано наследодателем при жизни и не отозвано, возможен спор о включении помещения в наследственную массу (п. 8 постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8).

Версия 5: «А если помещение нежилое?» Права и обязанности арендатора переходят к наследникам (п. 2 ст. 617 ГК РФ), за исключением случаев, когда договор был обусловлен личными качествами арендатора. По договору безвозмездного пользования по общему правилу договор прекращается смертью ссудополучателя, если договором не предусмотрено иное (ст. 700, 701 ГК РФ).

Версия 6: «А если это служебное жильё или общежитие?» Право пользования не наследуется; договор прекращается по правилам ст. 101–103 ЖК РФ с учётом гарантий, установленных ч. 2 ст. 103 ЖК РФ для отдельных категорий граждан.

13. Список использованных нормативных источников

Кодексы и федеральные законы

1. Гражданский кодекс РФ (часть вторая): ст. 617, 672, 674, 675, 678, 680, 685, 686, 689–701 (в том числе ст. 700, 701).
2. Гражданский кодекс РФ (часть третья): ст. 1111, 1112, 1113, 1114, 1116, 1141, 1142, 1143–1145, 1146, 1148, 1152, 1153, 1154, 1156, 1157, 1158, 1161, 1175.
3. Жилищный кодекс РФ: ст. 15, 16, 22, 23, 57, 60, 61, 63, 64, 67, 69, 70, 82, 83, 91.1–91.11 (в том числе ст. 91.11), 92–94, 99, 101–103.
4. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: ст. 1, 2, 4, 11.
5. Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»: ст. 3.
6. Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ (введение ст. 91.11 ЖК РФ, изменение ст. 672 ГК РФ).
7. Федеральный закон от 08.08.2024 № 238-ФЗ (воспроизводит текст ст. 61, 64, 91–11 ЖК РФ в редакции, идентичной действующей).
8. Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ (воспроизводит текст ст. 61, 64 ЖК РФ в редакции, идентичной действующей).
9. Федеральный закон от 09.04.2026 № 77-ФЗ (воспроизводит текст ст. 64 ЖК РФ в редакции, идентичной действующей).
10. Распоряжение Президента РФ от 04.05.2026 № 143-рп (воспроизводит текст ст. 64 ЖК РФ в редакции, идентичной действующей).

Подзаконные акты

1. Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утв. постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.

Судебные акты и разъяснения

1. Постановление Конституционного Суда РФ от 02.02.1998 № 4-П (регистрация по месту жительства и жилищные права).

-
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (применение ст. 69, 70, 82 ЖК РФ).
 3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» (п. 14 — состав наследства).
 4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации „О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации“» (п. 8 — в части, не противоречащей действующему законодательству).

Примечание об источниках. Тексты ст. 61, 64 ЖК РФ, приведённые в Федеральном законе от 20.02.2026 № 31-ФЗ, Федеральном законе от 08.08.2024 № 238-ФЗ, Федеральном законе от 09.04.2026 № 77-ФЗ и в распоряжении Президента РФ от 04.05.2026 № 143-рп, идентичны действующей редакции соответствующих статей Жилищного кодекса РФ, что подтверждает неизменность их содержания на момент подготовки настоящего разбора.