

Наследование неприватизированного жилого помещения: полный правовой разбор

1. Краткая постановка вопроса

Вопрос «кто может вступить в наследство помещения, если оно не имеет приватизации» на практике объединяет несколько разных правовых ситуаций, которые необходимо разграничивать, поскольку от этого напрямую зависит круг лиц, имеющих притязания на квартиру. Формулировка допускает как минимум четыре прочтения: (а) может ли сама квартира как объект недвижимости войти в состав наследства и кто тогда её наследует; (б) кто получает **право пользования** неприватизированной квартирой после смерти нанимателя и кто становится новым нанимателем по договору социального найма; (в) может ли квартира быть включена в наследственную массу, если наследодатель при жизни выразил волю на приватизацию, но не успел её завершить («наследственная приватизация»); (г) кто из проживающих имеет приоритет при переоформлении договора социального найма. Ниже каждая версия разобрана отдельно с указанием норм, судебной практики и практического результата.

2. Исходная правовая рамка: что вообще может входить в наследство

2.1. Состав наследства по ГК РФ

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. При этом прямо указано: **не входят в состав наследства** права и обязанности, неразрывно связанные с личностью наследодателя, личные неимущественные права и другие нематериальные блага, а также права и обязанности, переход которых в порядке наследования не допускается ГК РФ или другими законами.

Наследование осуществляется по завещанию и по закону (ст. 1111 ГК РФ). Время открытия наследства — день смерти гражданина (ст. 1113, 1114 ГК РФ). Круг наследников по закону определён ст. 1142–1145 ГК РФ (первая очередь —

дети, супруг, родители; далее — братья, сёстры, дедушки, бабушки; дяди, тёти; прадедушки, прабабушки; двоюродные внуки и внучки, двоюродные дедушки и бабушки; двоюродные правнуки и правнучки, двоюродные племянники и племянницы, двоюродные дяди и тёти; пасынки, падчерицы, отчим и мачеха), а также ст. 1148 ГК РФ (нетрудоспособные иждивенцы наследодателя) и ст. 1149 ГК РФ (право на обязательную долю).

2.2. Правовая природа права пользования по договору социального найма

По договору социального найма жилое помещение предоставляется гражданину во владение и пользование для проживания (ст. 60 ЖК РФ), при этом договор заключается **без установления срока** его действия (ч. 2 ст. 60 ЖК РФ). Наниматель приобретает право пользования жилым помещением и право пользования общим имуществом многоквартирного дома (ст. 61 ЖК РФ, в том числе в редакции, воспроизведённой в публикациях ИПС «Законодательство России» и на publication.pravo.gov.ru).

Ключевое: право пользования по договору социального найма — это **личное право нанимателя**, существующее в силу административного акта (решения о предоставлении жилого помещения) и договора, а не объект гражданского оборота. Оно не отчуждается, не передаётся по наследству и не может быть предметом завещания. Именно поэтому неприватизированная квартира в принципе не может быть «унаследована» как вещь — её собственником остаётся публичный собственник (Российская Федерация, субъект РФ или муниципальное образование).

2.3. Итог раздела

Сама по себе постановка «наследование неприватизированной квартиры» юридически некорректна. Речь может идти либо о **сохранении/приобретении самостоятельного права пользования** членами семьи умершего нанимателя (это не наследство), либо об **исключительной ситуации «наследственной приватизации»**, когда квартира сначала попадает в наследственную массу как объект права собственности, а уже потом наследуется по общим правилам.

3. Версия 1. Приватизация не состоялась и заявление о ней не подавалось: квартира в наследство не входит

3.1. Нормативное обоснование

Если наниматель при жизни не подал заявление о приватизации (ст. 1, 2 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»), квартира остаётся в государственном или муниципальном жилищном фонде. На день смерти наследодателя у него отсутствовало **право собственности** на квартиру, следовательно, в силу ст. 1112 ГК РФ включать её в состав наследства нечего. Право пользования по договору социального найма неразрывно связано с личностью нанимателя и по наследству не переходит.

Дополнительное подтверждение — ч. 5 ст. 83 ЖК РФ: договор социального найма **прекращается** в связи со смертью одиноко проживавшего нанимателя. То есть законодатель прямо рассматривает смерть нанимателя как основание прекращения договора, а не как основание наследственного преемства.

3.2. Кто получает право пользования вместо «наследования»

Право пользования у совместно проживающих лиц возникает не из наследства, а из самостоятельного основания — статуса члена семьи нанимателя:

- **ст. 69 ЖК РФ:** к членам семьи нанимателя относятся проживающие совместно с ним супруг, дети и родители; другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы — если вселены нанимателем в качестве членов семьи и ведут с ним общее хозяйство; в исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи в судебном порядке. Члены семьи имеют равные с нанимателем права и обязанности (ч. 2 ст. 69 ЖК РФ), дееспособные члены семьи несут солидарную ответственность по обязательствам из договора социального найма (ч. 3 ст. 69 ЖК РФ);
- **ст. 70 ЖК РФ** (в редакции, приведённой в представленных источниках): вселение в жилое помещение возможно с письменного согласия членов семьи (для супруга, детей, родителей) и с согласия наймодателя (для иных граждан), с последующим изменением договора социального найма; на вселение к родителям несовершеннолетних детей согласие остальных членов семьи и наймодателя не требуется;
- **абз. 2 п. 2 ст. 672 ГК РФ:** в случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении;

- **ч. 2 ст. 82 ЖК РФ:** дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключённому договору социального найма вместо первоначального нанимателя; такое же право принадлежит любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя.

Таким образом, круг лиц, которые «получают квартиру», — это **лица, проживавшие совместно с умершим нанимателем и указанные в качестве членов его семьи** (в договоре социального найма, в поквартирной карточке, в выписке из домовой книги). Они не наследуют, а продолжают пользоваться жильём на своём собственном праве.

3.3. Кто не получает ничего

Лица, являющиеся наследниками по закону или по завещанию, но **не проживавшие** с умершим нанимателем и не являвшиеся членами его семьи (например, дети от другого брака, живущие отдельно; иные родственники), не приобретают ни права собственности, ни права пользования квартирой. Наследование в этой части невозможно, поскольку отсутствует объект наследства. Их притязания могут касаться только иного имущества наследодателя (вещей, денежных средств, вкладов, недополученных сумм и т.п.).

3.4. Практический вывод по версии 1

Объект «квартира» в наследственную массу не входит. Наследники не могут получить свидетельство о праве на наследство на квартиру, не могут её приватизировать «за наследодателя», не могут требовать её выкупа или передачи. Если в квартире остались проживать члены семьи нанимателя — договор продолжает действовать с ними (ст. 69 ЖК РФ, абз. 2 п. 2 ст. 672 ГК РФ), и один из них переоформляет договор на себя (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ). Если не остался никто — договор прекращается (ч. 5 ст. 83 ЖК РФ), жилое помещение распределяется наймодателем в общем порядке.

4. Версия 2. «Наследственная приватизация»: квартира всё-таки входит в наследство

4.1. Условия включения квартиры в наследственную массу

Ключевое разъяснение 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"». Согласно этой позиции, если гражданин, **подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы**, умер до оформления договора на передачу жилого помещения в собственность либо до государственной регистрации права собственности, это обстоятельство само по себе не может служить основанием к отказу наследнику, если:

1. наследодатель выразил при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения;
2. он не отозвал своё заявление;
3. по не зависящим от него причинам был лишён возможности соблюсти все правила оформления документов;
4. в приватизации ему не могло быть отказано (жилое помещение не относится к категориям, перечисленным в ст. 4 Закона РФ № 1541-1, — аварийное жильё, общежития, служебное жильё, дома закрытых военных городков и т.п.).

В этом случае жилое помещение (или его часть) **включается в состав наследства**, и далее наследуется на общих основаниях.

Порядок оформления приватизации установлен ст. 7 и 8 Закона РФ № 1541-1: передача оформляется договором передачи, а решение по заявлению гражданина должно приниматься в двухмесячный срок. Право на бесплатную приватизацию предоставляется один раз (ст. 11 указанного Закона).

4.2. Кто в этом случае является наследником

Если квартира включена в наследственную массу, наследниками являются **все наследники по закону соответствующей очереди (ст. 1142-1145, 1148 ГК РФ) либо по завещанию (ст. 1118-1120 ГК РФ)** — независимо от того, проживали они с наследодателем или нет. Совместное проживание в этом случае юридического значения для наследования не имеет. Применяются общие правила: принятие наследства в течение шести месяцев со дня открытия (ст. 1152-1154 ГК РФ), ответственность по долгам наследодателя в пределах стоимости наследственного имущества (ст. 1175 ГК РФ), правила об обязательной доле (ст. 1149 ГК РФ), о супружеской доле в общем имуществе (ст. 1150 ГК РФ, ст. 34 Семейного кодекса РФ — при наличии оснований).

Если договор передачи был подписан при жизни наследодателя, но государственная регистрация не состоялась, действует разъяснение п. 8 постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»: при отсутствии надлежаще оформленных документов, подтверждающих право собственности наследодателя, рассматриваются требования наследников о включении имущества в состав

наследства, а если решение не принято в срок — требования о признании права собственности в порядке наследования.

4.3. Спорные подвиды ситуации — разные позиции практики

Подвид А. Заявление подано, решение органа принято, договор не подписан. Практика в целом благоприятна для наследников: воля выражена документально, отказ в приватизации был бы невозможен, бездействие органа не может лишать наследников права. Суды включают помещение в наследственную массу.

Подвид Б. Заявление подано, но отозвано либо в приватизации могло быть отказано (ст. 4 Закона № 1541-1). Включение в наследство исключено: в первом случае воля не подтверждена, во втором — право на приватизацию не возникло бы и у самого наследодателя.

Подвид В. Наследодатель не подавал заявление, но выражал волю иным образом (устно, готовил документы, выдавал доверенность, собирал справки). Здесь практика расходится. Доминирующий подход: сам факт намерения без подачи заявления и документов в уполномоченный орган не создаёт наследственной массы, поскольку процедура приватизации строго формализована (ст. 2, 7, 8 Закона № 1541-1), а п. 8 постановления Пленума № 8 связывает «наследственную приватизацию» именно с подачей заявления. Противоположная позиция (встречается в практике отдельных судов) допускает включение жилья в наследственную массу при доказанности устойчивой и однозначной воли наследодателя и наличии препятствий объективного характера; однако такая позиция не является устойчивой и требует сильной доказательственной базы. Первая позиция применяется, когда заявление отсутствует, вторая — когда собраны доказательства прижизненной воли (переписка, доверенность, показания свидетелей, заявление, не дошедшее до органа по вине третьих лиц).

Подвид Г. Наследодатель при жизни отказался от участия в приватизации (например, в пользу супруга или детей, по ст. 2 Закона № 1541-1 требуется согласие всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи). В этом случае квартира в наследственную массу не входит; последствием отказа является сохранение за отказавшимся права пользования жилым помещением на условиях социального найма (практика: отказ от приватизации влечёт для отказавшегося бессрочное право пользования). Наследники такого права не приобретают — оно неразрывно связано с личностью.

4.4. Практический вывод по версии 2

Единственный путь к наследованию самой квартиры — доказать, что наследодатель при жизни совершил юридически значимые действия по приватизации (подал заявление и документы), не отозвал их и не мог завершить оформление по независящим от него причинам. Тогда квартира включается в наследственную массу, и её наследуют **все** наследники по закону или по завещанию — независимо от факта совместного проживания.

5. Версия 3. Приватизация состоялась при жизни, но право не зарегистрировано

Если договор передачи был заключён и подписан при жизни наследодателя, но запись в Едином государственном реестре недвижимости не внесена, право собственности тем не менее возникло у наследодателя по волеизъявлению сторон договора. Наследники в этой ситуации обращаются с требованием о включении имущества в состав наследства и (или) о признании права собственности в порядке наследования (п. 8 постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9). При этом вопрос о моменте возникновения права для наследственных целей решается в пользу наследников: отсутствие регистрации по причинам, не зависящим от наследодателя, не лишает наследников права на это имущество.

Практический вывод: квартира входит в наследство, наследниками являются все наследники по общим правилам; отсутствие регистрации устраняется судебным решением.

6. Кому именно переоформляется договор социального найма и существует ли «преимущественное право»

6.1. Критерии членства в семье нанимателя

Применительно к договору социального найма правовое значение имеют:

- совместное проживание с нанимателем (ст. 69 ЖК РФ);
 - вселение в установленном порядке — с соблюдением ст. 70 ЖК РФ (письменное согласие членов семьи; для иных граждан — также согласие наймодателя);
 - ведение общего хозяйства (для других родственников и нетрудоспособных иждивенцев);
-

- в исключительных случаях — признание членом семьи нанимателя судом (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ).

Регистрация по месту жительства сама по себе не является ни необходимым, ни достаточным условием: она лишь одно из доказательств (позиция, устойчиво воспроизводимая судебной практикой и разъяснённая в постановлении Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»: признание членом семьи нанимателя предполагает совместное проживание и ведение общего хозяйства, а не только формальную регистрацию).

6.2. С кем заключается договор

Прямого правила о «преимущественном праве» кого-либо из членов семьи в ЖК РФ нет. Действуют две нормы:

- **абз. 2 п. 2 ст. 672 ГК РФ**: по требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключён с одним из членов семьи; в случае смерти нанимателя — с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении;
- **ч. 2 ст. 82 ЖК РФ**: дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем; такое же право принадлежит любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя.

Таким образом, закон устанавливает не «преимущество», а **механизм определения одного нанимателя из числа равноправных членов семьи** — по соглашению между ними, а при отсутствии согласия — в судебном порядке (ст. 11 ГК РФ, ст. 22 ГПК РФ).

6.3. Конкурирующие позиции о том, с кем должен заключаться договор

Позиция 1 (доминирующая). Требуется согласие остальных дееспособных членов семьи и наймодателя (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ). Если согласие членов семьи получено, а наймодатель необоснованно отказывает, отказ оспаривается в суде. Суд проверяет: факт смерти прежнего нанимателя, факт совместного проживания истца, наличие статуса члена семьи, согласие остальных членов семьи. Применяется по умолчанию.

Позиция 2 (встречающаяся в практике). Поскольку право пользования членов семьи носит самостоятельный характер (ч. 2 ст. 69 ЖК РФ), а абз. 2 п. 2 ст. 672 ГК РФ связывает заключение договора просто с одним из членов семьи, проживающих в помещении, некоторые суды рассматривают требование

члена семьи о признании его нанимателем как имеющее **правоподтверждающий (переоформляющий) характер** и не ставят его в зависимость от согласия наймодателя, ограничиваясь проверкой соответствия истца признакам члена семьи. Такая позиция применяется, когда наймодатель уклоняется от переоформления, а другие члены семьи не возражают (либо их возражения не подтверждены).

Позиция 3 (о «приоритете» отдельных лиц). Встречаются ссылки на «преимущественное право» того, кто нёс расходы на жильё, не создавал конфликтов, проживает длительно и т.п. Эта позиция не имеет нормативной основы: ЖК РФ не устанавливает приоритета по указанным критериям, и суды, как правило, отвергают подобные доводы, если истец не является членом семьи нанимателя.

6.4. Бывшие члены семьи

Согласно ч. 4 ст. 69 ЖК РФ за гражданином, переставшим быть членом семьи нанимателя, но продолжающим проживать в жилом помещении, сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи; он самостоятельно отвечает по обязательствам из договора социального найма. Однако в вопросе о том, вправе ли такое лицо требовать признания себя нанимателем (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ), практика неоднородна: часть судов исходит из того, что бывший член семьи сохраняет только право пользования, но не приобретает права требовать переоформления договора на себя (поскольку ч. 2 ст. 82 ЖК РФ говорит именно о «члене семьи»); другая часть — допускает такое требование, ссылаясь на равенство прав по ч. 4 ст. 69 ЖК РФ. Первый подход применяется, когда имеются иные члены семьи, возражающие против переоформления; второй — когда иных проживающих нет либо они не возражают.

6.5. Практический вывод по версии 6

«Преимущественного права» в законе нет. Договор переоформляется на одного из членов семьи по их соглашению; при споре — судом, исходя из статуса члена семьи, факта совместного проживания и воли остальных проживающих. Наследники, не проживавшие с нанимателем, в этом механизме не участвуют.

7. Одинок проживавший наниматель

Если в жилом помещении члены семьи нанимателя не проживали, договор социального найма прекращается в связи со смертью одинок проживавшего

нанимателя (ч. 5 ст. 83 ЖК РФ). Жилое помещение возвращается в распоряжение наймодателя и предоставляется в порядке очередности иным гражданам. Наследники (в том числе первой очереди — дети, супруг, родители, ст. 1142 ГК РФ) прав на это жилое помещение не приобретают; они наследуют лишь иное имущество наследодателя, а также несут ответственность по его долгам в пределах стоимости наследственного имущества (ст. 1175 ГК РФ).

Отдельно следует учитывать: если в квартире остались проживать лица, не являвшиеся членами семьи нанимателя (например, поднаниматели по ст. 76 ЖК РФ или временные жильцы), их право пользования прекращается вместе с договором, из которого оно производно.

8. Что всё-таки наследуется и как быть с долгами по жилью

Наследуется: вещи, находящиеся в квартире; денежные средства и вклады; недополученные суммы (в частности, пенсии и иные социальные выплаты — ст. 1183 ГК РФ); иное имущество; имущественные права наследодателя, кроме неразрывно связанных с личностью (ст. 1112 ГК РФ).

Долги. Задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, накопившаяся при жизни нанимателя, может быть взыскана за счёт наследственного имущества — в пределах его стоимости (ст. 1175 ГК РФ). Однако здесь практика неоднородна: часть судов взыскивает задолженность с наследников, принявших наследство, исходя из универсальности наследственного преемства; другая часть учитывает, что обязанность по внесению платы вытекает из договора социального найма, продолжает исполняться проживающими членами семьи (ч. 2, 3 ст. 69 ЖК РФ) и не может быть в полном объёме возложена на наследников, не пользующихся жильём. Первый подход применяется, когда наследственное имущество имеется и наследники приняли наследство; второй — когда наследники не пользовались жильём и задолженность продолжает погашаться проживающими лицами.

9. Смежные правовые режимы (разграничение обязательно)

Договор коммерческого найма (ст. 671, 684, 686 ГК РФ). Здесь положения о наследовании иные: по ст. 684 ГК РФ наниматель имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок; при этом ст.

684 не названа в перечне правил, применимых к договору социального найма (п. 3 ст. 672 ГК РФ), поэтому к социальному найму она не применяется. По ст. 686 ГК РФ в случае смерти нанимателя договор заключается с одним из граждан, постоянно проживающих в жилом помещении. Показательно, что и здесь закон говорит о «заключении договора с проживающим», а не о наследовании.

Наём жилого помещения жилищного фонда социального использования (раздел III, глава 8.1 ЖК РФ, введена Федеральным законом от 21.07.2014 № 217-ФЗ). Право пользования также не наследуется; договор сохраняется для проживающих членов семьи нанимателя.

Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (ст. 1177 ГК РФ). Здесь конструкция иная: к наследникам умершего члена кооператива, не выплатившего полностью паевой взнос, переходят паевой взнос и право на участие в кооперативе; при полной выплате пая квартира принадлежит члену кооператива на праве собственности и наследуется как обычное имущество. Этот случай не является «неприватизированным жильём» в смысле социального найма, но на практике часто смешивается с ним.

Служебные жилые помещения и общежития. Не подлежат приватизации в силу ст. 4 Закона РФ № 1541-1 (с исключениями, установленными законодательством), не наследуются; права проживающих членов семьи регулируются специальными нормами раздела IV ЖК РФ.

10. Процедурные аспекты: куда и с чем обращаться

Ситуация «наследственной приватизации». Исковое заявление о включении жилого помещения в состав наследства и (или) о признании права собственности в порядке наследования, предъявляемое к соответствующему публичному образованию (в лице органа, уполномоченного распоряжаться жилищным фондом) либо к иным заинтересованным лицам. Доказыванию подлежат: факт подачи наследодателем заявления о приватизации и необходимых документов; отсутствие отзыва заявления; наличие объективных препятствий к завершению оформления; отсутствие оснований для отказа в приватизации по ст. 4 Закона № 1541-1. Сроки: шестимесячный срок принятия наследства (ст. 1154 ГК РФ) не является сроком исковой давности и сам по себе не препятствует обращению в суд; к требованиям о признании права собственности суды применяют общие правила об исковой давности (ст. 196, 200 ГК РФ), при этом подходы к моменту начала её течения неоднородны — в одних случаях он определяется днём, когда наследник узнал о нарушении

права, в других — днём истечения срока принятия наследства. Материально-правовой риск пропуска срока принимается во внимание ответчиком при заявлении о его применении.

Ситуация переоформления договора социального найма. Спор рассматривается в порядке искового производства (требование о признании права пользования, об обязанности заключить договор социального найма, о признании себя нанимателем). Возможно также установление факта, имеющего юридическое значение, — родственных отношений, факта совместного проживания и ведения общего хозяйства (ст. 264 ГПК РФ), если это необходимо для подтверждения статуса члена семьи.

Состав доказательств: договор социального найма и дополнительные соглашения; ордер (для правоотношений, возникших до 1 марта 2005 года); выписка из домовой книги и поквартирная карточка; лицевые счета и документы об оплате; заявление о приватизации с отметкой о приёме; переписка с органом приватизации; доверенность; медицинские документы, подтверждающие невозможность завершить оформление; свидетельские показания о совместном проживании и ведении общего хозяйства.

11. Сводные практические выводы по каждой версии

- 1. Приватизация не начата.** Квартира в наследство не входит; наследники прав на неё не приобретают. Право пользования сохраняется у членов семьи умершего нанимателя (ст. 69 ЖК РФ), договор переоформляется на одного из них (абз. 2 п. 2 ст. 672 ГК РФ, ч. 2 ст. 82 ЖК РФ). При отсутствии проживающих членов семьи договор прекращается (ч. 5 ст. 83 ЖК РФ).
- 2. Наследственная приватизация (заявление подано, не отозвано, оформление не завершено по независящим причинам, отказа быть не могло).** Квартира включается в состав наследства (п. 8 постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8) и наследуется всеми наследниками по закону или по завещанию независимо от совместного проживания.
- 3. Приватизация фактически состоялась, но право не зарегистрировано.** Квартира включается в наследство; отсутствие регистрации устраняется судебным решением (п. 8 постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9).
- 4. Наследодатель отказался от приватизации.** Квартира в наследство не входит; за отказавшимся сохраняется право пользования по договору социального найма, по наследству не переходящее.
- 5. Воля на приватизацию не оформлена документально.** Доминирующий подход — включение в наследственную массу невозможно;

противоположная позиция возможна лишь при доказанной прижизненной воле и объективных препятствиях и не является устойчивой.

- 6. Вопрос о «преимущественном праве» на заключение договора социального найма.** Такого права закон не устанавливает; договор заключается с одним из членов семьи по их соглашению либо определяется судом.

Итоговая формула ответа на исходный вопрос: унаследовать неприватизированную квартиру нельзя — ни одному наследнику, ни по закону, ни по завещанию; можно либо сохранить право пользования как член семьи умершего нанимателя (без наследования), либо, доказав незавершённую по независящим причинам приватизацию, включить квартиру в наследственную массу — и только тогда она наследуется всеми наследниками на общих основаниях.

12. Список использованных нормативных источников и материалов судебной практики

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 671, 672 (в том числе п. 2, 3), 675, 677, 684, 686.
2. Гражданский кодекс РФ, часть третья: ст. 1111, 1112, 1113, 1114, 1118–1120, 1142–1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1175, 1177, 1183.
3. Жилищный кодекс РФ: ст. 60, 61, 62, 63, 67, 69, 70, 76, 82, 83 (в том числе ч. 5), 84–91; раздел III, глава 8.1 (наём жилого помещения жилищного фонда социального использования, введена Федеральным законом от 21.07.2014 № 217-ФЗ).
4. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: ст. 1, 2, 4, 7, 8, 11.
5. Семейный кодекс РФ: ст. 34.
6. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 22, 131, 132, 264.

Материалы судебной практики

1. 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 (наследственная приватизация).
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» — п. 8 (включение имущества в состав

наследства; признание права собственности в порядке наследования), а также разделы о времени открытия наследства, принятии наследства и ответственности наследников по долгам.

3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» — разъяснения о правах членов семьи нанимателя, вселении, изменении и расторжении договора социального найма.

Источники, использованные для сверки текста норм

1. ИПС «Законодательство России» (pravo.gov.ru), текст Жилищного кодекса РФ — ст. 61, 70 (подтверждают действующую редакцию ст. 61 и правила вселения по ст. 70).
2. Публикации на publication.pravo.gov.ru (в том числе Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ; Федеральный закон от 08.08.2024 № 238-ФЗ; Федеральный закон от 09.04.2026 № 77-ФЗ; распоряжение Президента РФ от 04.05.2026 № 143-рп) — воспроизводят идентичный текст ст. 61, 82, 91 ЖК РФ, что подтверждает неизменность соответствующих норм, на которых построен настоящий разбор.

Примечание для редакции: при подготовке конкретного искового материала реквизиты судебных актов по спорам о «наследственной приватизации» и о переоформлении договора социального найма следует дополнительно сверить по актуальной картотеке судебных дел и обзорам судебной практики Верховного Суда РФ, поскольку по ряду подвидов (пункты 4.3, 6.3, 6.4, 8 настоящего разбора) единообразная практика не сложилась, и результат зависит от фактических обстоятельств и доказательственной базы.