

Наследование жилого помещения, не прошедшего приватизацию: полный правовой разбор

1. Краткая постановка вопроса

Вопрос сформулирован как «кто может вступить в наследство помещения, если оно не приватизировано». Юридически некорректная, но исключительно распространённая бытовая формулировка. Под ней могут скрываться как минимум пять разных фактических ситуаций с принципиально разными правовыми последствиями: (1) жилое помещение занимает по договору социального найма и приватизация не начиналась; (2) приватизация начата, но не завершена (заявление подано, договор передачи не оформлен или не зарегистрирован); (3) помещение находится в доме ЖК/ЖСК, пай полностью или частично не выплачен; (4) помещение относится к специализированному жилищному фонду (служебное, общежитие); (5) речь идёт о жилом помещении жилищного фонда социального использования либо о коммерческом найме/аренде. Ниже разбор ведётся по каждой версии отдельно, поскольку универсального ответа «наследники вступают в наследство» или «наследники не вступают» закон не даёт.

2. Версия первая (основная): социальный найм, приватизация не начиналась

2.1. Правовая природа объекта: почему «наследовать» здесь нечего

Договор социального найма — это договор о предоставлении жилого помещения в бессрочное владение и пользование из государственного или муниципального жилищного фонда (ст. 60 ЖК РФ; ст. 672 ГК РФ). Право нанимателя носит личный характер: оно неотчуждаемо, не передаётся по сделке и не подчиняется режиму универсального правопреемства.

Ключевая норма, прямо исключающая наследование, — **ч. 5 ст. 83 ЖК РФ**: договор социального найма прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения **со смертью одиноко проживавшего нанимателя**. Аналогичное правило для фонда социального использования закреплено в **ч. 4**

ст. 91.10 ЖК РФ. Законодатель, таким образом, прямо определил, что смерть в данной конструкции влечёт **прекращение обязательства**, а не переход прав к правопреемникам.

Общий состав наследства определён **ст. 1112 ГК РФ**: в него входят принадлежавшие наследодателю вещи и иное имущество, включая имущественные права и обязанности, **но не входят права и обязанности, неразрывно связанные с личностью наследодателя**. Право пользования неприватизированным жилым помещением по договору социального найма практикой последовательно относится именно к такой категории. Свидетельство о праве на наследство на квартиру, не находившуюся в собственности наследодателя, нотариус выдать не может; отказ в совершении нотариального действия обжалуется в порядке **ст. 310-312 ГПК РФ**.

Отдельно подчеркнут контраст с нормами, приведёнными в правовом контексте: **п. 2 ст. 617 ГК РФ** допускает переход прав и обязанностей по договору **аренды недвижимости** к наследнику арендатора, и арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор (кроме случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора). Это исключение для аренды (и, в близкой логике, коммерческого найма), а не для социального найма: социальный найм наследуемым не является.

2.2. Кто продолжает пользоваться помещением — и почему это не наследование

Право на помещение сохраняют не наследники, а **лица, имевшие самостоятельное право пользования** к моменту смерти нанимателя:

- **ст. 69 ЖК РФ** — члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним: супруг, дети, родители (ч. 1); иные родственники и нетрудоспособные иждивенцы — если они вселены нанимателем как члены семьи и ведут с ним общее хозяйство; иные лица — в исключительных случаях, в судебном порядке. Члены семьи имеют равные с нанимателем права (ч. 2);
- **ч. 4 ст. 69 ЖК РФ** — бывший член семьи, переставший быть членом семьи, но продолжающий проживать в помещении, сохраняет такой же объём прав и самостоятельно отвечает по обязательствам из договора;
- **ст. 71 ЖК РФ** — временное отсутствие нанимателя, любого из членов его семьи или всех их не влечёт изменения прав и обязанностей по договору. Это же правило позволяет пережить смерть нанимателя зарегистрированному члену семьи, временно выехавшему (например, к месту учёбы или работы);

- **ч. 2 ст. 82 ЖК РФ** — дееспособный член семьи нанимателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключённому договору; **такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя.**

Юридический механизм здесь не наследственный, а **персональный (в силу факта семейного проживания и пользования помещением)**. Именно поэтому практический ответ на бытовой вопрос «кто вступит в квартиру» таков: тот из зарегистрированных и совместно проживавших, кто сможет подтвердить статус члена семьи и переоформит договор на себя.

Конкурирующие позиции по согласию наймодателя. Буквальное прочтение ч. 2 ст. 82 ЖК РФ требует согласия наймодателя на признание нового нанимателя. Однако в судебной практике существует и противоположный подход: смерть нанимателя не изменяет договор по существу (договор продолжает действовать), поэтому отказ наймодателя не может быть произвольным и не препятствует удовлетворению требования члена семьи умершего нанимателя. При планировании судебного спора надо быть готовым обосновать: (а) факт совместного проживания и ведения общего хозяйства; (б) сохранение права пользования у заявителя; (в) злоупотребление правом со стороны наймодателя (ст. 10 ГК РФ), если отказ немотивирован.

Конкурирующие позиции по бывшим членам семьи. Ч. 2 ст. 82 ЖК РФ говорит о «члене семьи нанимателя». Часть судов отказывает бывшему члену семьи (например, бывшему супругу нанимателя, сохранившему регистрацию и проживание по ч. 4 ст. 69 ЖК РФ) в признании его нанимателем, поскольку семейные отношения прекращены. Другая линия практики исходит из того, что ч. 4 ст. 69 ЖК РФ сохраняет за таким лицом тот же объём прав, что и у нанимателя, а значит, препятствий к переоформлению договора нет. Исход предсказуемо зависит от того, насколько заявитель сохранил фактическую связь с помещением (несение расходов на ЖКУ, отсутствие иного жилья, состав зарегистрированных).

Несовершеннолетние. Ч. 2 ст. 82 ЖК РФ упоминает «дееспособного» члена семьи. Если в помещении остались только несовершеннолетние, договор не прекращается (ст. 83 ЖК РФ такого основания не содержит), обязанности исполняют законные представители (ст. 64 СК РФ, ст. 26, 28 ГК РФ), а по достижении полной дееспособности вопрос о признании нанимателем решается в общем порядке. Кроме того, за несовершеннолетними сохраняется право на однократную бесплатную приватизацию (ст. 2, 11 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1).

2.3. Практический вывод по версии первой

- Наследство в строгом смысле (ст. 1112 ГК РФ) **не открывается** — объекта наследственного преемства нет.
- Право пользования сохраняется у **проживавших совместно членов семьи и бывших членов семьи, сохранивших проживание** (ст. 69, 71 ЖК РФ); один из них вправе стать нанимателем (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ).
- Наследники, **не проживавшие** в помещении и не имевшие самостоятельного права пользования (включая детей, проживающих отдельно, и родственников, никогда не вселявшихся), **не приобретают никаких прав**, даже если являются единственными наследниками по закону.
- Такие проживающие лица вправе в дальнейшем самостоятельно реализовать право на приватизацию (ст. 2 Закона о приватизации) — это самостоятельное право, а не наследственное.

3. Версия вторая: наниматель проживал одиноко (или никто не сохранил права)

Если к моменту смерти в помещении не осталось лиц, имеющих самостоятельное право пользования, срабатывает **ч. 5 ст. 83 ЖК РФ**: договор социального найма **прекращается** автоматически в силу закона. Помещение возвращается наймодателю (публичному образованию) и распределяется по правилам ст. 49, 57 ЖК РФ — наследники не получают ни вещи, ни обязательственного права на заключение договора.

Здесь критично учитывать:

- **Регистрация по месту жительства сама по себе права не порождает.** По смыслу ст. 3 Закона РФ от 25.06.1993 № 5242-1 и ст. 20 ГК РФ регистрация лишь фиксирует место жительства; право пользования возникает из вселения в установленном порядке (ст. 69, 70 ЖК РФ) и фактического проживания. Позиция зарегистрированного, но никогда не вселявшегося наследника судами, как правило, не поддерживается.
- **Вывод о «постоянном» выезде.** Если член семьи выехал в другое место жительства, суды расценивают это как расторжение договора по **ч. 3 ст. 83 ЖК РФ** («в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор считается расторгнутым со дня выезда, если иное не предусмотрено федеральным законом»). См. разъяснения Пленума ВС РФ (п. 32 Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14): при разрешении спора о признании лица утратившим право пользования суд

выясняет добровольность выезда, отсутствие препятствий в пользовании, исполнение обязанностей по оплате и т. д. Противовес — ст. 71 ЖК РФ о временном отсутствии.

- **Проживание без регистрации и без статуса члена семьи.** Сожитель, дальний родственник, иждивенец могут быть признаны членами семьи нанимателя только при доказанности вселения в качестве члена семьи, ведения общего хозяйства, а в исключительных случаях — в судебном порядке (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ).
- **Прекращение прав производных пользователей.** Право поднанимателей прекращается при прекращении основного договора (ст. 76–79 ЖК РФ); право временных жильцов (ст. 80 ЖК РФ) производно и с прекращением договора утрачивается.
- **Выселение.** При прекращении права пользования выселение производится по **ст. 35 ЖК РФ**; в предусмотренных законом случаях — с предоставлением другого жилого помещения по правилам ст. 84–88 ЖК РФ. Для специализированного фонда действует особый режим (см. ниже).

Практический вывод: все наследники (в том числе первой очереди — супруг, дети, родители по ст. 1142 ГК РФ), не проживавшие с нанимателем, при одином проживании наследодателя **остаются без жилого помещения**. Единственный возможный результат — обжалование действий (бездействия) наймодателя или оспаривание статуса иных лиц, если они заняли помещение без оснований.

4. Версия третья: приватизация начата, но не завершена (главное исключение)

Здесь и возникает реальная наследственная масса, и именно эта конструкция чаще всего «спасает» наследников.

Правовой механизм. Право собственности на жилое помещение возникает с момента государственной регистрации (ст. 8.1, 131 ГК РФ; ст. 7 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1; Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ). Формально до регистрации собственности нет. Однако применительно к наследованию действует специальное разъяснение:

п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона РФ “О приватизации жилищного фонда в РФ”»: если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, умер до оформления договора передачи либо до государственной регистрации права собственности,

следует считать, что он выразил при жизни волю на приватизацию, и указанное обстоятельство не может служить основанием к отказу в удовлетворении требования наследника о включении жилого помещения в наследственную массу.

Таким образом, **при подтверждённой воле наследодателя** (заявление, принятое уполномоченным органом; распоряжение о передаче; подписанный, но не зарегистрированный договор передачи; оплата услуг по оформлению) неприватизированное помещение **включается в состав наследства** (ст. 1112 ГК РФ), и далее наследование идёт по общим правилам: ст. 1111, 1141–1145, 1152–1154 ГК РФ.

Конкурирующие позиции.

Позиция	Содержание	Когда применяется
Позиция 1 (доминирующая, поддержана ВС РФ)	Право на приватизацию — имущественное право, входящее в наследство при доказанности волеизъявления наследодателя	Есть заявление (договор), поданное при жизни; отказ органа был немотивирован; наследники готовы доказать волю
Позиция 2 (ограничительная)	Право на приватизацию неразрывно связано с личностью наследодателя (ст. 1112 ГК РФ), а помещение передаётся <i>занимающему</i> его лицу (ст. 2 Закона о приватизации), поэтому наследник, не имевший права пользования, права на приватизацию не приобретает	Наследник никогда не проживал в помещении; в помещении никто не остался; орган отказал со ссылкой на личный характер права
Позиция 3 (компромиссная)	Помещение включается в наследственную массу, но реализация права возможна лишь совместно с лицами, сохранившими право пользования, и с их согласия (ст. 2 Закона о приватизации требует согласия всех имеющих право на приватизацию)	В помещении остались проживающие члены семьи, имеющие собственное право на приватизацию

Позиция	Содержание	Когда применяется
Позиция 4 (отказная)	Если воля не выражена (заявления не было), права на приватизацию в составе наследства нет ни у кого	Заявление не подавалось, документы не собирались

Дополнительные ограничения, о которых нужно предупредить читателя: - однократность бесплатной приватизации (ст. 11 Закона о приватизации) — если наследник уже использовал своё право, участие в приватизации данного помещения для него невозможно; несовершеннолетние, ставшие собственниками в порядке приватизации, сохраняют право на однократную приватизацию после достижения совершеннолетия (ст. 11 названного Закона); - запреты приватизации (аварийное жилье, общежития, служебные помещения, закрытые военные городки и др. — ст. 4 Закона о приватизации); - право на приватизацию не ограничено сроком: ограничение срока бесплатной приватизации снято изменениями в ст. 2 Закона о приватизации (Федеральный закон от 22.02.2017 № 14-ФЗ).

Практический вывод по версии третьей: круг «вступающих в наследство» здесь совпадает с общим кругом наследников (по завещанию — ст. 1119 ГК РФ; по закону — ст. 1142–1145 ГК РФ; право представления — ст. 1146 ГК РФ; нетрудоспособные иждивенцы — ст. 1148 ГК РФ; обязательная доля — ст. 1149 ГК РФ; наследственная трансмиссия — ст. 1156 ГК РФ). Но каждому из них придётся в суде доказать: (1) факт и содержание волеизъявления наследодателя; (2) статус наследника; (3) при позиции 3 — согласие проживающих. Способ защиты — иск о включении жилого помещения в состав наследства и признании права собственности в порядке наследования; дополнительно — установление фактов в порядке ст. 264 ГПК РФ (в частности, п. 9 ч. 2 — факт принятия наследства и места открытия наследства, п. 1 — факт родственных отношений).

5. Версия четвёртая: жилищный или жилищно-строительный кооператив, пай не выплачен полностью

Формально это тоже «неприватизированное» помещение, но правовой режим иной.

- Пай члена потребительского кооператива **входит в состав наследства**; наследник, принявший наследство, приобретает право быть принятым в члены кооператива (ст. 1177 ГК РФ).

- Право собственности на жилое помещение член ЖК/ЖСК приобретает **при полной выплате паевого взноса (ч. 1 ст. 129 ЖК РФ)**. До этого момента помещение в наследственную массу как объект недвижимости не входит — наследуется **паенакопление** (денежное требование) и право на вступление в кооператив.
- Членство прекращается смертью гражданина (**ст. 130 ЖК РФ**). Преимущественное право на вступление в кооператив имеют лица, проживавшие совместно с умершим (супруг, дети, родители, другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы), — **ст. 131 ЖК РФ**. Иные наследники, не проживавшие в помещении, вправе претендовать на **денежную компенсацию пая** либо на долю в паенакоплении, но не на помещение.
- Практический вывод: круг претендентов шире, чем при социальном найме (наследуется пай), но получить само помещение можно только через выплату пая и оформление права собственности (ст. 129 ЖК РФ), а преимущество в этом имеет проживавший член семьи.

6. Версия пятая: специализированный жилищный фонд (служебное жильё, общежитие, маневренный фонд)

- Договор найма специализированного жилого помещения (ст. 99, 100 ЖК РФ) расторгается и прекращается по правилам ст. 101-102 ЖК РФ; наследованию не подлежит, приватизации не подлежит (ст. 4 Закона о приватизации).
- Члены семьи нанимателя сохраняют право пользования (ст. 100 ЖК РФ), но выселение возможно **без предоставления другого жилого помещения по ст. 103 ЖК РФ**, кроме случаев, прямо перечисленных в ч. 2 ст. 103 ЖК РФ (например, для отдельных категорий, не имеющих иного жилья, для членов семьи умершего работника и др.).
- Практический вывод: наследники прав на такое помещение не приобретают; для сохранения проживания нужно опираться на исключения ч. 2 ст. 103 ЖК РФ и на доказательства статуса члена семьи, а не на наследственное право.

7. Версия шестая: коммерческий найм и аренда (в том числе нежилого помещения)

Эта версия нередко «примешивается» к вопросу из-за смешения норм, поэтому фиксирую отдельно:

- **Аренда недвижимости** — при смерти арендатора права и обязанности по договору переходят к наследнику; арендодатель не вправе отказать во вступлении в договор на оставшийся срок, кроме случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора (**п. 2 ст. 617 ГК РФ**). Переход права собственности на арендованное имущество также не является основанием для изменения или расторжения договора (**п. 1 ст. 617 ГК РФ**).
- **Коммерческий наём жилья** (ст. 671 ГК РФ) — в случае смерти нанимателя или его выбытия договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между ними; если согласие не достигнуто, все постоянно проживающие становятся сонанимателями (**п. 4 ст. 677 ГК РФ**). Здесь также имеет место не наследование, а продолжение договора в силу прямого указания закона; вопрос о правах наследников, не проживавших в помещении, практикой решается отрицательно.
- Практический вывод: механизм п. 2 ст. 617 ГК РФ — это исключение именно для аренды (и нежилого помещения в первую очередь), оно **не может применяться к социальному найму** по аналогии (ст. 6 ГК РФ) в ущерб ч. 5 ст. 83 ЖК РФ, поскольку ЖК РФ содержит прямое специальное регулирование.

8. Общий круг наследников: кого считать потенциальными претендентами, если объект наследования всё-таки есть

Этот раздел применим только к версиям, где наследственная масса существует (незавершённая приватизация, пай в ЖК, аренда, помещение в собственности, полученное по иным основаниям):

- по завещанию и по закону — ст. 1111, 1119 ГК РФ;
- первая очередь (супруг, дети, родители) — ст. 1142 ГК РФ; вторая (братья, сёстры, дедушки, бабушки) — ст. 1143 ГК РФ; третья (дяди, тёти) — ст. 1144 ГК РФ; последующие — ст. 1145 ГК РФ;
- по праву представления — ст. 1146 ГК РФ;

- нетрудоспособные иждивенцы, в том числе не входящие в круг наследников по закону, — ст. 1148 ГК РФ;
- обязательная доля в наследстве (несовершеннолетние и нетрудоспособные дети, нетрудоспособные супруг и родители, нетрудоспособные иждивенцы) — ст. 1149 ГК РФ;
- наследственная трансмиссия — ст. 1156 ГК РФ;
- принятие наследства: подача заявления нотариусу в течение шести месяцев (ст. 1152–1154 ГК РФ) либо фактическое принятие (п. 2 ст. 1153 ГК РФ); принятое наследство считается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства (п. 4 ст. 1152 ГК РФ);
- выморочное имущество (при отсутствии наследников) — ст. 1151 ГК РФ; применительно к неприватизированному помещению эта норма значения не имеет, помещение просто возвращается наймодателю в силу ч. 5 ст. 83 ЖК РФ.

9. Практические сценарии и доказывание

Ситуация	Кто претендует	Основание	Способ защиты
Соцнайм, есть проживавший член семьи	Он (не наследник, а пользователь)	ч. 2 ст. 82, ст. 69, 71 ЖК РФ	Иск о признании нанимателем; заявление наймодателю
Соцнайм, наниматель проживал один	Никто; помещение возвращается наймодателю	ч. 5 ст. 83 ЖК РФ	Возражения против иска о выселении (ст. 35 ЖК РФ) — бесперспективны
Приватизация начата, воля выражена	Все наследники по завещанию/закону	п. 8 ППВС № 8; ст. 1112 ГК РФ	Иск о включении в наследственную массу и признании права собственности
Воля на приватизацию не выражена	Никто	ст. 1112 ГК РФ	Установление фактов (ст. 264 ГПК РФ) — как правило, безрезультатно
ЖК/ЖСК, пай не выплачен	Проживавшие — помещение; остальные — пай	ст. 1177 ГК РФ; ст. 129–131 ЖК РФ	Иск о признании права собственности после выплаты пая; требование о выплате пая
	Проживавшие — по исключениям	ст. 100, 103 ЖК РФ	

Ситуация	Кто претендует	Основание	Способ защиты
Служебное жильё, общежитие			Возражения против выселения со ссылкой на ч. 2 ст. 103 ЖК РФ
Аренда нежилого помещения	Наследники арендатора	п. 2 ст. 617 ГК РФ	Уведомление арендодателя; иск о признании права аренды / перевод прав

Доказательственная база (общая для версий 1–4): договор социального найма, решение о предоставлении жилого помещения, поквартирная карточка и выписка из домовой книги, финансово-лицевой счёт, справка о регистрации, документы об оплате ЖКУ, заявление о приватизации и расписка органа в его приёме, письма и уведомления органа, показания свидетелей о ведении общего хозяйства, справки о родственных отношениях.

Сроки. Общий срок исковой давности — три года (ст. 196 ГК РФ), исчисление — со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении права и о надлежащем ответчике (ст. 200 ГК РФ). По требованиям, связанным с принятием и оформлением наследства, суды в одних случаях применяют общий срок, в других — указывают, что требование о признании права (в том числе о включении имущества в наследственную массу) по своей природе не является требованием о защите нарушенного права и давностью не ограничено. Позиция неоднородна, поэтому при подготовке иска целесообразно заявлять о восстановлении/отсутствии пропуска срока заранее (ст. 112 ГПК РФ, ст. 1155 ГК РФ для случаев принятия наследства по истечении срока).

10. Сводные практические выводы

- Неприватизированное жильё по договору социального найма в состав наследства не входит** — «вступить в наследство» на него не может никто (ст. 1112 ГК РФ, ч. 5 ст. 83 ЖК РФ).
- Право пользования сохраняют** проживавшие совместно члены семьи и бывшие члены семьи, сохранившие проживание (ст. 69, 71 ЖК РФ); один из них вправе стать нанимателем (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ) — но это право персональное, не наследственное.
- Наследники, не проживавшие в помещении, прав не приобретают;** регистрация без вселения права не создаёт (ст. 20 ГК РФ, ст. 3 Закона РФ № 5242-1, ст. 69, 70 ЖК РФ).

4. **Единственный надёжный путь для «наследников»** — доказать выраженную при жизни волю наследодателя на приватизацию (п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8) и включить помещение в наследственную массу; при отсутствии волеизъявления перспективы близки к нулю.
5. **Если в помещении остались проживающие, они могут приватизировать его самостоятельно** (ст. 2 Закона о приватизации) с учётом однократности (ст. 11) и запретов (ст. 4) — вне зависимости от наследственных прав.
6. **Отдельные режимы:** пай в ЖК/ЖСК наследуется (ст. 1177 ГК РФ, ст. 129–131 ЖК РФ); специализированный фонд не наследуется и выселение возможно по ст. 103 ЖК РФ; аренда и коммерческий найм имеют собственные правила продолжения договора (п. 2 ст. 617, п. 4 ст. 677 ГК РФ).
7. **Риск-ориентир:** при одиоком проживании нанимателя помещение возвращается наймодателю, а наследники, включая детей и супруга, проживающих отдельно, не получают ничего. Это наиболее частый «неожиданный» для граждан результат, и именно его следует проговаривать клиенту в первую очередь.

11. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Кодексы и законы: 1. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 617, 671, 672, 677 (п. 4). 2. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 8.1, 10, 20, 26, 28, 131, 196, 200. 3. Гражданский кодекс РФ, часть третья: ст. 1111, 1112, 1119, 1141–1146, 1148, 1149, 1151–1156, 1177. 4. Жилищный кодекс РФ: ст. 35, 49, 57, 60, 63, 64, 69, 70, 71, 76–79, 80, 82, 83, 84–88, 91.10 (ч. 4), 99, 100, 103, 129, 130, 131. 5. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: ст. 1, 2, 4, 7, 11. 6. Федеральный закон от 22.02.2017 № 14-ФЗ (изменения в ст. 2 Закона о приватизации — снятие срока бесплатной приватизации). 7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». 8. 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. 9. Семейный кодекс РФ: ст. 64. 10. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 112, 264 (в том числе п. 9 ч. 2), 310–312.

Судебные акты и разъяснения: 11. 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. 12. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» — п. 25 (члены семьи нанимателя), п. 32 (утрата права пользования вследствие выезда, временное отсутствие). 13. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» — общие разъяснения о составе наследства, принятии наследства и сроках.

Электронные источники текстов (актуальные редакции): 14. Официальный интернет-портал правовой информации pravo.gov.ru — тексты ГК РФ (часть вторая, <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102039276>) и ЖК РФ (<https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645>), включая изменения, внесённые, в частности, Федеральными законами от 20.02.2026 № 31-ФЗ (<http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202602200052>) и от 09.04.2026 № 77-ФЗ (<http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202604090003>).

Оговорка о пределах разбора. Настоящий документ построен на буквальном прочтении норм и на устойчивых разъяснениях высших судов. По трём вопросам практика остаётся неоднородной и требует отдельной проверки по конкретному региону: (а) необходимость согласия наймодателя при признании нового нанимателя (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ) и (б) допустимость признания нанимателем бывшего члена семьи, сохранившего проживание (ч. 4 ст. 69 ЖК РФ), а также (в) объём прав наследника, не имевшего права пользования, при включении в наследственную массу права на приватизацию. По этим вопросам итог зависит от фактического состава и практики конкретного суда.