

Наследование неприватизированного жилого помещения: полный правовой разбор

1. Краткая постановка вопроса

Вопрос ставится так: **кто может вступить в наследство квартиры (жилого помещения), если приватизация не состоялась** — то есть если наследодатель владел и пользовался жильём на основании договора социального найма, а собственником помещения продолжал оставаться муниципалитет (государство). Поскольку наследование по общему правилу распространяется только на имущество и имущественные права, принадлежавшие наследодателю на праве собственности (ст. 1112 ГК РФ), возникает два принципиально разных правовых режима: (а) стандартная ситуация, когда приватизация вообще не состоялась, — тогда неприватизированное помещение **вообще не входит в состав наследства и никто не может его унаследовать**; и (б) особая ситуация, когда наследодатель при жизни **начал приватизацию, но не завершил её** (подал заявление, а иногда и подписал договор передачи) — тогда помещение может быть включено в наследственную массу судом. Ниже раскрываются обе версии, все их подвиды и конкурирующие позиции судебной практики.

2. Примечание о нормативной базе и особенностях приложенной подборки источников

Анализ проводится по статье 82 ЖК РФ («Изменение договора социального найма жилого помещения»), статье 83 ЖК РФ («Расторжение и прекращение договора социального найма»), статье 672 ГК РФ и статье 686 ГК РФ. Тексты ст. 82 и ст. 83 ЖК РФ во всех приложенных источниках (включая воспроизводящие их правовые акты 2024–2026 гг.) **идентичны по содержанию**, поэтому выводы не зависят от того, какая редакция применяется к конкретному делу.

Отдельно обращаю внимание: источник, обозначенный как «Распоряжение Президента РФ от 04.05.2026 № 143-рп» и при этом «воспроизводящий» текст статей Жилищного кодекса, по своей правовой природе не может быть источником жилищного законодательства — жилищное законодательство

состоит из ЖК РФ и принятых в соответствии с ним федеральных законов (ч. 1, 2 ст. 5 ЖК РФ), а распоряжения Президента РФ актами, воспроизводящими кодифицированные нормы, не являются (ст. 90 Конституции РФ). Вероятна техническая погрешность подборки; на правовые выводы это не влияет, так как нормативный текст в этом источнике совпадает с действующей редакцией ЖК РФ.

3. Раздел I. Общее правило: неприватизированное жильё в состав наследства не входит

3.1. Правовой режим имущества наследодателя

В силу ст. 1112 ГК РФ в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства **вещи, иное имущество, имущественные права и обязанности**. Не входят в состав наследства права и обязанности, неразрывно связанные с личностью наследодателя.

Наниматель по договору социального найма **не является собственником** помещения. Его правовое положение — владение и пользование жильём на условиях, установленных ЖК РФ (ст. 60, 61, 65, 67 ЖК РФ). Право собственности на такое помещение принадлежит муниципальному (государственному) образованию — наймодателю. Договор социального найма носит **личный характер**: он заключён с конкретным гражданином, а право пользования по нему принадлежит этому гражданину и проживающим совместно с ним членам его семьи (ч. 2 ст. 672 ГК РФ, ст. 69 ЖК РФ).

3.2. Практический вывод по версии «приватизация не состоялась»

Унаследовать неприватизированную квартиру не может никто — ни наследники первой очереди, ни наследники по завещанию, ни нетрудоспособные иждивенцы. Наследства в отношении вещи (помещения) не возникает; «наследовать» можно только право собственности. Квартира остаётся в собственности муниципального образования и распределяется в дальнейшем по правилам о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма (ст. 49, 57 ЖК РФ). Нотариус в этом случае обоснованно отказывает в выдаче свидетельства о праве на наследство в отношении квартиры.

Что при этом **может** перейти к наследникам: иное имущество умершего (денежные средства, недополученные суммы — ст. 1183 ГК РФ, движимые

вещи, а также приватизированное имущество, если оно есть), но не помещение, занимаемое по договору социального найма.

4. Раздел II. Что происходит с договором социального найма и жильём после смерти нанимателя

4.1. Версия 1: наниматель проживал один

Согласно **ч. 5 ст. 83 ЖК РФ**, договор социального найма прекращается, в частности, со смертью **одинокو проживавшего** нанимателя. Дополнительно общий перечень оснований прекращения и расторжения договора дан в ст. 83 ЖК РФ (ч. 1–5): соглашение сторон, односторонний отказ нанимателя с письменного согласия членов семьи, выезд в другое место жительства, утрата (разрушение) помещения, требования наймодателя в судебном порядке (невнесение платы более шести месяцев, разрушение помещения, систематическое нарушение прав соседей, использование не по назначению).

Практический вывод. Если наниматель был единственным проживающим, жильё возвращается наймодателю. Никакие родственники — даже наследники первой очереди — не вправе «унаследовать» или требовать передачи им этой квартиры; они могут претендовать лишь на иные объекты наследства. Исключение из этого вывода — только незавершённая приватизация (раздел III).

4.2. Версия 2: в квартире проживали члены семьи умершего нанимателя

В этом случае **договор социального найма не прекращается**, погибает лишь элемент его персонализации. Судьба договора решается по правилам о замене нанимателя:

- **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 в случае смерти нанимателя **любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя**;
- **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** или его выбытия договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении;

- **ст. 686 ГК РФ** (норма о замене нанимателя): по требованию нанимателя и постоянно проживающих с ним граждан и с согласия наймодателя наниматель может быть заменён одним из совершеннолетних постоянно проживающих; при смерти нанимателя договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, **по общему согласию между ними**, а если согласие не достигнуто — все постоянно проживающие становятся **сонанимателями**.

4.3. Условия, при которых конкретный член семьи может требовать признания себя нанимателем

1. **Статус члена семьи нанимателя** (ст. 69 ЖК РФ): супруг, а также дети и родители; другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи, если вселены нанимателем в качестве членов своей семьи и ведут с ним общее хозяйство; в исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи в судебном порядке.
2. **Фактическое вселение с соблюдением порядка ст. 70 ЖК РФ** (согласие наймодателя на вселение в установленных случаях). Отсутствие регистрации само по себе не лишает гражданина статуса члена семьи, если вселение состоялось в установленном порядке (регистрация носит учётный, уведомительный характер — Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1).
3. **Совместное проживание в помещении** на момент смерти нанимателя (абз. 2 п. 2 ст. 672 ГК РФ прямо говорит о договоре «с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении»).
4. **Дееспособность заявителя** (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ). За несовершеннолетних и недееспособных действуют законные представители.
5. **Согласие остальных членов семьи и наймодателя** (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ) — с оговорками, изложенными ниже.

4.4. Конкурирующая позиция № 1: обязательно ли согласие наймодателя

Позиция А (буквальная, преобладающая). Часть 2 ст. 82 ЖК РФ прямо требует согласия наймодателя. Отказ наймодателя может быть оспорен в суде, но суд проверяет лишь его законность и обоснованность: отказ, не основанный на законе (например, мотивированный наличием или отсутствием задолженности, не связанной с разрешением вопроса о замене нанимателя, или произвольный), признаётся незаконным. Применяется: в подавляющем большинстве споров с администрациями муниципальных образований.

Позиция Б (основанная на приоритете ГК РФ). Абзац 2 п. 2 ст. 672 ГК РФ сформулирован как **правило о заключении договора с одним из членов семьи** при смерти нанимателя и не обуславливает его согласием наймодателя; п. 3 ст. 672 ГК РФ устанавливает субсидиарное применение других положений ГК РФ к социальному найму, если иное не предусмотрено жилищным законодательством. Поскольку ЖК РФ является специальным актом (ст. 5 ЖК РФ), буквальное правило ч. 2 ст. 82 ЖК РФ в судебной практике обычно превалирует; однако аргумент о том, что воля законодателя направлена на **автоматическое** сохранение договора с одним из проживающих членов семьи, используется судами, когда наймодатель уклоняется от согласования и спор фактически касается лишь формального оформления. Применяется: при пассивном или немотивированном поведении наймодателя, при отсутствии реального спора о праве.

4.5. Конкурирующая позиция № 2: что делать, если члены семьи не достигли согласия между собой

Позиция А. Спор разрешается судом по иску любого из проживающих: суд определяет, с кем из членов семьи заключается договор, исходя из их интересов, с учётом ч. 2 ст. 82 ЖК РФ. Применяется: когда между проживающими есть спор о том, кто будет титульным нанимателем, а также при отказе наймодателя.

Позиция Б. По аналогии с абз. 3 п. 2 ст. 686 ГК РФ при отсутствии согласия **все постоянно проживающие становятся сонанимателями**, и вопрос сводится лишь к оформлению договора со множественностью лиц на стороне нанимателя. Применяется: когда нормы ЖК РФ не дают прямого ответа и когда это в наибольшей степени защищает права всех проживающих (в том числе несовершеннолетних, недееспособных).

Практически суды чаще идут по позиции А, но при отсутствии спора между проживающими и отсутствии возражений наймодателя результат по позиции Б достижим.

4.6. Спорные ситуации, требующие отдельного анализа

- **Член семьи, выехавший из квартиры.** Право пользования сохраняется при временном отсутствии (ст. 71 ЖК РФ); напротив, выезд на другое постоянное место жительства влечёт прекращение права и, как следствие, утрату возможности претендовать на роль нанимателя (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ). Факт выезда устанавливается судом с учётом совокупности обстоятельств.
- **Бывший член семьи** (например, бывший супруг). Право пользования по общему правилу прекращается, если не сохранено соглашением или

решением суда (ч. 4 ст. 69 ЖК РФ). Круг лиц, уполномоченных требовать замены нанимателя, в этом случае сужается.

- **Вселение лица без согласия наймодателя / без регистрации.** Статус члена семьи может быть признан в судебном порядке (ст. 69 ЖК РФ, ст. 264 ГПК РФ — установление фактов).
- **Жилое помещение жилищного фонда социального использования** (наёмные дома). Здесь действует иной режим — ст. 91.3, 91.10 ЖК РФ (прекращение и расторжение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования), включая прекращение договора со смертью одиноко проживавшего нанимателя (ч. 4 ст. 91.10 ЖК РФ) и расторжение при выезде (ч. 6 ст. 91.10 ЖК РФ). Правила ст. 82 ЖК РФ в этом случае не применяются, и это частая ошибка при консультировании.

4.7. Ключевой практический вывод по разделу II

Наследники, **проживавшие** в квартире как члены семьи умершего нанимателя, приобретают не «наследство», а **право требовать заключения договора социального найма** с кем-либо из них (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ, абз. 2 п. 2 ст. 672 ГК РФ). После оформления договора они, как наниматели, **вправе в общем порядке приватизировать** это помещение (ст. 1, 2, 11 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1), если оно не относится к категориям, приватизация которых запрещена (ст. 4 указанного Закона: служебные помещения, общежития, дома закрытых военных городков, дома системы социального обслуживания и др.).

Наследники, **не проживавшие** в квартире и не являвшиеся членами семьи нанимателя, прав на неё не получают и не могут требовать заключения договора социального найма, даже если формально являются наследниками первой очереди.

5. Раздел III. Ключевое исключение: незавершённая приватизация — когда квартира всё же входит в наследство

Это единственный по-настоящему спорный и «наследственный» сценарий вопроса. Здесь необходимо разграничить четыре фактические ситуации.

5.1. Ситуация 1: наследодатель подал заявление о приватизации с необходимыми документами, но умер до оформления договора

Позиция, поддерживаемая Верховным Судом РФ. Согласно п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации „О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации“», если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, умер до оформления договора передачи жилого помещения в собственность, то **сам по себе этот факт не может служить основанием к отказу наследникам** во включении помещения в наследственную массу — при условии, что наследодатель выразил при жизни волю на приватизацию, **не отозвал своё заявление** и по не зависящим от него причинам был лишён возможности соблюсти формальности. Применяется: когда есть документальное подтверждение подачи заявления (входящий номер органа местного самоуправления или МФЦ, расписка, журнал регистрации).

5.2. Ситуация 2: договор передачи подписан, но государственная регистрация права не осуществлена

Позиция А (преобладающая). Право собственности на недвижимость возникает с момента государственной регистрации (п. 1 ст. 131, п. 1 ст. 8.1 ГК РФ, ст. 7 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1). Однако если регистрация не состоялась **по не зависящим от наследодателя причинам** (смерть, болезнь, непринятие решения органом регистрации, уклонение администрации), суды включают помещение в состав наследства и признают право собственности наследников в порядке наследования. Формально-регистрационный довод не должен лишать наследников того, на что наследодатель имел право. Применяется: при наличии подписанного договора передачи либо решения о передаче, даже не зарегистрированного.

Позиция Б (конкурирующая, «регистрационная»). Право собственности не возникло, значит, в наследственную массу ничего не входит, и наследники не могут получить квартиру. Применяется: когда регистрация не состоялась по причинам, зависящим от самого наследодателя (он получил договор и не обратился в регистрирующий орган, имея для этого длительное время), либо когда договор передачи вообще не заключался.

Для регистрации ранее возникших прав (до 31.01.1998) действует специальное правило — ст. 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; в ряде случаев достаточны документы, выданные ранее (договор передачи, регистрационное удостоверение БТИ, справка о приватизации).

5.3. Ситуация 3: приватизация не начата, есть только намерение

Наследодатель лишь обсуждал приватизацию, собирал документы, но заявление не подавал (или подал и **отозвал**). Здесь квартира в состав наследства **не входит**: право на приватизацию — личное право конкретного нанимателя, оно реализуется исключительно добровольно и бесплатно (ст. 1, 2, 11 Закона РФ № 1541-1), не является имущественным правом, переходящим в порядке универсального правопреемства (ст. 1112 ГК РФ). Иные наследники не могут «довести» приватизацию до конца за наследодателя; они лишь могут впоследствии сами приватизировать квартиру, **если** вначале приобрели статус нанимателя (раздел II).

5.4. Ситуация 4: один из проживавших отказался от участия в приватизации, а приватизация состоялась в пользу других лиц

Если наследодатель при жизни **дал согласие на приватизацию**, но сам в ней не участвовал и отказался от включения в число собственников, его доля в наследство не входит. За ним сохраняется **бессрочное право пользования** помещением (ст. 19 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»), которое сохраняется и при переходе права собственности на квартиру к другому лицу (в том числе к наследникам) — правовая позиция, сформулированная в Постановлении Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 № 6-П. Применяется: при спорах между наследниками-собственниками и лицом, отказавшимся от приватизации, продолжающим проживать в квартире.

Практический вывод по разделу III. Наследование неприватизированного помещения возможно **только** при доказанном незавершённом волеизъявлении наследодателя на приватизацию (подача заявления и/или заключение договора передачи) и при отсутствии зависящих от него причин незавершения процедуры. Инструмент защиты — иск о включении жилого помещения в состав наследства и признании права собственности в порядке наследования (п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9: при отсутствии надлежаще оформленных документов суды рассматривают требования наследников о включении имущества в состав наследства, а если в срок решение не вынесено — и требования о признании права собственности в порядке наследования).

6. Раздел IV. Кто именно становится наследником, если приватизация завершена (или признана состоявшейся)

Если право собственности наследодателя на помещение существовало (зарегистрировано либо установлено судом), наследование идёт по общим правилам:

- **очереди наследников по закону:** дети, супруг, родители — первая очередь (ст. 1142 ГК РФ); братья и сёстры, дед и бабушка — вторая (ст. 1143 ГК РФ); дяди и тёти — третья (ст. 1144 ГК РФ); далее — ст. 1145 ГК РФ;
- **наследование по праву представления** (внуки и их потомки — ст. 1146 ГК РФ);
- **нетрудоспособные иждивенцы** наследодателя — ст. 1148 ГК РФ;
- **обязательная доля** — несовершеннолетние или нетрудоспособные дети, нетрудоспособный супруг и родители, нетрудоспособные иждивенцы — ст. 1149 ГК РФ (не менее половины доли, которая причиталась бы при наследовании по закону);
- **супружеская доля:** имущество, нажитое в браке, — общая собственность супругов (ст. 34 СК РФ), доля умершего супруга входит в наследство (ст. 1150 ГК РФ); при этом приватизация квартиры наделяет правом на долю только того супруга, который участвовал в приватизации;
- **недостойные наследники** отстраняются от наследования — ст. 1117 ГК РФ;
- **выморочное имущество** переходит в собственность муниципального образования (ст. 1151 ГК РФ, ст. 1152 ГК РФ);
- **принятие наследства:** 6 месяцев со дня открытия наследства (ст. 1113, 1114, 1154 ГК РФ); фактическое принятие — ст. 1153 ГК РФ; принятие по истечении срока — ст. 1155 ГК РФ; отказ — ст. 1157–1158 ГК РФ.

Исковая давность по спорам о наследстве — три года (ст. 196 ГК РФ), течение срока определяется по общему правилу п. 1 ст. 200 ГК РФ (со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении права).

7. Раздел V. Сводка конкурирующих правовых позиций

№	Вопрос	Позиция А	Позиция Б	Когда применяется каждая
1		Нет, никогда (ст. 1112 ГК РФ; право	Да, если приватизация начата и не	А — при отсутствии заявления о

№	Вопрос	Позиция А	Позиция Б	Когда применяется каждая
	Входит ли неприватизированное жильё в наследство?	пользования личное)	отозвана (п. 8 Постановления Пленума ВС РФ № 8 от 24.08.1993)	приватизации; Б — при доказанной подаче заявления
2	Договор передачи подписан, регистрация не состоялась	Право не возникло — в наследство не входит	Включается, если несвоевременная регистрация не зависела от наследодателя	Б — при уклонении администрации/ Росреестра, смерти после подписания; А — при бездействии самого наследодателя
3	Нужно ли согласие наймодателя для замены нанимателя	Да (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ); отказ оспаривается в суде	Нет, договор просто заключается с одним из членов семьи (абз. 2 п. 2 ст. 672 ГК РФ)	А — основной подход; Б — при уклонении наймодателя и отсутствии спора по существу
4	Нет согласия между членами семьи	Суд назначает нанимателя	Все становятся сонанимателями (по аналогии с абз. 3 п. 2 ст. 686 ГК РФ)	А — при споре между проживающими; Б — при отсутствии спора
5	Наследники, не проживавшие в квартире	Прав на жильё не имеют вообще	Прав на жильё не имеют вообще	Позиции совпадают; отличие лишь в том, сохраняется ли право у проживающих

8. Раздел VI. Практический алгоритм действий

8.1. Если приватизация не состоялась и не начиналась

1. Получить выписку из ЕГРН: собственником указан муниципалитет (государство) — значит, наследственной массы в отношении квартиры нет.
2. Оценить, кто из родственников **проживал** с умершим нанимателем как член семьи (ст. 69 ЖК РФ) — только эти лица имеют шансы получить договор социального найма.
3. Подать наймодателю заявление о заключении договора социального найма с одним из проживающих членов семьи, приложив согласие остальных членов семьи (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ).
4. При отказе или молчании — иск в суд (по месту нахождения жилого помещения, ч. 1 ст. 30 ГПК РФ) об обязанности заключить договор социального найма / о признании права пользования.
5. После оформления договора лицо вправе поставить вопрос о приватизации (ст. 2, 11 Закона РФ № 1541-1), если помещение не подпадает под запреты ст. 4 того же Закона.
6. В отношении **иного** имущества наследодателя открыть наследственное дело у нотариуса; при необходимости — установить факты в порядке особого производства (ст. 264 ГПК РФ).

8.2. Если приватизация начата, но не завершена

1. Собрать доказательства волеизъявления: заявление о приватизации с входящей отметкой, заявление в МФЦ, договор передачи жилого помещения, решение органа местного самоуправления, расписки, постановление администрации, документы БТИ, показания свидетелей.
2. Запросить в администрации (архиве) сведения о движении дела о приватизации; получить справку о том, был ли отозван и когда.
3. Обратиться к нотариусу; при отказе в выдаче свидетельства — иск о включении жилого помещения в состав наследства и признании права собственности в порядке наследования (п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9).
4. Оплатить государственную пошлину по правилам ст. 333.19 НК РФ (по имущественному требованию — в зависимости от цены иска); за выдачу свидетельства о праве на наследство — ст. 333.24 НК РФ.
5. Соблюдать сроки: 6 месяцев для принятия наследства (ст. 1154 ГК РФ), три года — исковая давность (ст. 196, 200 ГК РФ).

8.3. Перечень документов, который целесообразно готовить заранее

Выписка из ЕГРН на помещение; копия договора социального найма или ордер; выписка из лицевого счёта и справка о лицах, зарегистрированных в помещении; свидетельства о смерти, о браке, о рождении; документы, подтверждающие родство; заявление о приватизации и переписка с администрацией; договор передачи (если подписан); документы БТИ/Росреестра; решение суда и исполнительные документы (при их наличии).

9. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Международные и конституционные

1. Конституция Российской Федерации, ст. 90.

Кодексы

1. Гражданский кодекс РФ (часть вторая): ст. 672 (договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования); ст. 686 (замена нанимателя в договоре найма жилого помещения).
2. Гражданский кодекс РФ (часть третья): ст. 1112, 1113, 1114, 1117, 1142–1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1157, 1158, 1183.
3. Гражданский кодекс РФ (часть первая): ст. 8.1, 131, 196, 200.
4. Семейный кодекс РФ: ст. 34.
5. Жилищный кодекс РФ: ст. 5, 49, 57, 60, 61, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 82 (ч. 1, 2), 83 (ч. 1–5), 91.3, 91.10.
6. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 30, 131, 132, 264.
7. Налоговый кодекс РФ: ст. 333.19, 333.24.

Федеральные законы и законы

1. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: ст. 1, 2, 4, 7, 11.
2. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»: ст. 19.
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 69.
4. Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ (в редакции которого действует п. 1 ст. 672 ГК РФ).

5. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ (применительно к редакции п. 3 ст. 672 ГК РФ).
6. 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.
7. Федеральный закон от 06.12.2011 № 395-ФЗ (в редакции которого действует ч. 3 ст. 83 ЖК РФ).

Акты Президента и подборка ИПС

1. Распоряжение Президента РФ от 04.05.2026 № 143-рп (по приложенной подборке — воспроизводит ст. 82, 83 ЖК РФ; с оговоркой о юридической природе акта, изложенной в разделе 2 настоящего разбора).
2. Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ (в приложенной подборке — редакция ст. 31, 82, 83 ЖК РФ).
3. Федеральный закон от 09.04.2026 № 77-ФЗ (в приложенной подборке — редакция ст. 82, 83 ЖК РФ).
4. Федеральный закон от 08.08.2024 № 238-ФЗ (в приложенной подборке — редакция ст. 82 ЖК РФ).
5. ИПС «Законодательство России» (pravo.gov.ru) — тексты ЖК РФ и ГК РФ (часть вторая).

Судебные акты

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.
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 при отсутствии надлежаще оформленных документов).
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 по применению ст. 69, 82, 83 ЖК РФ).
4. Постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 № 6-П (сохранение права пользования жилым помещением за лицами, отказавшимися от участия в приватизации, при переходе права собственности на помещение).

10. Итоговые практические выводы по каждой версии

Версия 1. Приватизация не проводилась, заявление не подавалось.
Наследников у помещения нет и быть не может: предметом наследования

является право собственности, которого у наследодателя не возникло (ст. 1112 ГК РФ). Жильё остаётся у наймодателя. Наследники получают только иное имущество.

Версия 2. Наниматель проживал один. Договор прекращается со смертью одиноко проживавшего нанимателя (ч. 5 ст. 83 ЖК РФ); квартира возвращается в муниципальный фонд. Правопреемства в отношении помещения не возникает.

Версия 3. Проживали члены семьи умершего нанимателя. Наследства как такового нет, но проживающие члены семьи вправе требовать признания одного из них нанимателем (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ; абз. 2 п. 2 ст. 672 ГК РФ; ст. 686 ГК РФ). После оформления договора они могут приватизировать помещение. Наследники, не проживавшие в квартире, права на неё не приобретают.

Версия 4. Приватизация начата, но не завершена (подано заявление, подписан договор передачи). Помещение может быть включено в состав наследства и унаследовано наследниками по закону или завещанию (п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8; п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9). Здесь действуют все общие правила о наследниках, очередях, обязательной доле и супружеской доле (ст. 1142–1150 ГК РФ). Причина незавершения процедуры, зависящая от самого наследодателя, является ключевым риском и основанием для отказа в иске.

Версия 5. Наследодатель отказался от приватизации в пользу других лиц. В наследство входит только приватизированное имущество; за отказавшимся сохраняется бессрочное право пользования (ст. 19 Федерального закона № 189-ФЗ; Постановление КС РФ от 24.03.2015 № 6-П), которое обременяет право собственности наследников, но не создаёт у них права на долю умершего.