

Кто может «вступить в наследство» квартиры, не прошедшей приватизацию

1. Краткая постановка вопроса

Вопрос сформулирован о «наследовании помещения, не имеющего приватизации», то есть о квартире (жилом доме, комнате), занимаемой умершим гражданином по договору социального найма и остающейся в государственной или муниципальной собственности. Формулировка допускает четыре принципиально разных прочтения, и каждое имеет самостоятельный правовой режим: (1) речь идёт о наследовании **самого жилого помещения**; (2) о наследовании **права пользования** этим помещением по договору социального найма; (3) о наследовании **права на приватизацию**, если наниматель при жизни подал заявление, но договор передачи не был оформлен; (4) о наследовании **иного имущества** умершего нанимателя (вклады, вещи, находящиеся в квартире, доли в ином имуществе). Ниже разобраны все четыре версии: по каждой из них указано, кто и на каком именно основании приобретает права, а также конкурирующие правовые позиции там, где они существуют.

2. Раздел I. Юридическая природа неприватизированного жилого помещения

2.1. Собственник помещения и статус проживающего

Неприватизированное жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда находится в собственности Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования (ст. 214, 215 ГК РФ). Гражданин, проживающий в нём, является **нанимателем по договору социального найма** (ст. 49, 60 ЖК РФ; ст. 672 ГК РФ).

Договор социального найма заключается без установления срока действия (ч. 2 ст. 60 ЖК РФ), то есть право пользования носит бессрочный характер, но остаётся **обязательственным** — оно не является ни вещным правом, ни правом собственности.

2.2. Правовой режим: неотчуждаемость и непередаваемость по наследству

Ключевая норма — **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 установлено: **не входят в состав наследства права и обязанности, неразрывно связанные с личностью наследодателя**, а также личные неимущественные права и нематериальные блага.

Право пользования жилым помещением по договору социального найма: - неразрывно связано с личностью нанимателя и членов его семьи (ч. 1, ч. 2 ст. 69 ЖК РФ); - не может быть отчуждено, обменено без соблюдения специальной процедуры (ст. 71-74 ЖК РФ), передано по наследству; - прекращается с выбытием управомоченного лица.

Публично-правовой характер этого права подчёркнут и в специальных нормах: согласно **ст. 64 ЖК РФ**, переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или оперативного управления не влечёт расторжения или изменения условий договора; аналогичное правило — в **ст. 675 ГК РФ**. Тот же принцип «судьба договора не зависит от смены фигуры собственника/наймодателя» закреплён в **ст. 91.11 ЖК РФ** применительно к договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования: переход права собственности, права хозяйственного ведения, оперативного управления или иного права, изменение наймодателя не влекут расторжения договора или изменения его условий. Смерть нанимателя в этом смысловом ряду — событие, которое закон также не рассматривает как основание прекращения договора (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ).

2.3. Промежуточный вывод

Объекта наследства в неприватизированной квартире не существует. Квартира принадлежит публичному собственнику, а у умершего было лишь обязательственное право пользования, неразрывно связанное с его личностью. Следовательно, по версии (1) и версии (2) «вступить в наследство» квартиры или права пользования не может **никто** — ни наследники первой очереди, ни иждивенцы, ни лица, проживавшие совместно. Это не пробел, а прямое действие ст. 1112 ГК РФ.

Нотариус в такой ситуации обоснованно отказывает в выдаче свидетельства о праве на наследство на жилое помещение; спор о законности такого отказа бесперспективен.

3. Раздел II. Версия 1 и 2: кому переходит право пользования вместо наследства

Поскольку квартира в наследство не входит, вопрос о «вступлении» трансформируется в вопрос: **кто сохраняет право пользования и кто становится нанимателем**. Это регулируется не наследственным, а жилищным правом.

3.1. Круг лиц, сохраняющих право пользования: члены семьи нанимателя

Согласно **ч. 1 ст. 69 ЖК РФ** к членам семьи нанимателя относятся проживающие совместно с ним: - супруг, а также дети и родители данного нанимателя — **безусловно**; - другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы — **при условии**, что они вселены нанимателем в качестве членов своей семьи и ведут с ним общее хозяйство; - в исключительных случаях иные лица — **только по решению суда**.

Ч. 2 ст. 69 ЖК РФ: члены семьи имеют равные с нанимателем права и обязанности; дееспособные (а по действующей редакции — и ограниченные судом в дееспособности) члены семьи несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма. Их право пользования смертью нанимателя не прекращается.

Ч. 3 ст. 69 ЖК РФ: члены семьи должны быть указаны в договоре социального найма. Отсутствие записи в договоре само по себе не лишает права, но создаёт доказательственную проблему — факт вселения и ведения общего хозяйства придётся устанавливать (в том числе в судебном порядке).

3.2. Кто становится нанимателем: ст. 82 ЖК РФ

Ч. 2 ст. 82 ЖК РФ устанавливает: 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.**

Таким образом, круг «преемников» договора: - любой **дееспособный член семьи** умершего нанимателя (по смыслу ст. 69 ЖК РФ — совместно проживавший и отвечающий признакам члена семьи); - при согласии остальных членов семьи и наймодателя — внесудебно, путём заключения

дополнительного соглашения/нового договора; - при наличии спора — в судебном порядке.

Для договора коммерческого найма аналогичное правило сформулировано в **ч. 2 ст. 686 ГК РФ** (в случае смерти нанимателя договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении). К социальному найму эта норма применяется ограниченно: **ч. 3 ст. 672 ГК РФ** распространяет на социальный наём лишь ст. 674, 675, 678, 680, 681, 683, 685 ГК РФ — ст. 686 в этот перечень не входит. Следовательно, к социальному найму субсидиарно применяется именно ст. 82 ЖК РФ, а не ст. 686 ГК РФ; ссылка на ст. 686 ГК РФ допустима лишь как аргумент по аналогии.

3.3. Бывшие члены семьи, сохраняющие право пользования: конкурирующие позиции

Позиция 1 (доминирующая). **Ч. 4 ст. 69 ЖК РФ:** если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи; он самостоятельно отвечает по своим обязательствам. Отсюда: после смерти нанимателя такое лицо право пользования сохраняет и, по сложившейся практике, вправе ставить вопрос о признании себя нанимателем по ч. 2 ст. 82 ЖК РФ. Применяется, когда лицо продолжает фактически проживать в квартире (в том числе при сохранении регистрации), не выехало, не отказалось от прав.

Позиция 2 (ограничительная). Ч. 2 ст. 82 ЖК РФ говорит о «члене семьи умершего нанимателя»; бывший член семьи таковым не является, поэтому требовать признания себя нанимателем он не вправе, а лишь сохраняет право пользования как «производное» от прав остальных проживающих. Применяется в спорах, где наймодатель оспаривает заключение договора с таким лицом, а также когда в квартире остаются и «полноценные» члены семьи.

Позиция 3 (о прекращении права). Право пользования бывшего члена семьи может быть прекращено по иску заинтересованных лиц, если он выехал на другое постоянное место жительства: согласно **ч. 3 ст. 83 ЖК РФ** в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма считается расторгнутым со дня выезда. Эта позиция применяется, когда установлен факт добровольного выезда, отсутствия препятствий в пользовании, длительного неисполнения обязанностей по оплате.

3.4. Кто прав на квартиру не приобретает

Права пользования не приобретают и не могут «войти» в квартиру: - наследники, не являвшиеся членами семьи и не проживавшие совместно с нанимателем (в том числе отдельно проживающие дети, иные родственники) — их вселение возможно только в порядке и на условиях **ст. 70 ЖК РФ** (с письменного согласия членов семьи нового нанимателя и с учётом требований к площади); - лица, снятые с регистрационного учёта и выехавшие (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ); - лица, вселившиеся самовольно или в качестве временных жильцов без соблюдения порядка (**ст. 80 ЖК РФ**; ст. 70 ЖК РФ).

Дополнительный «канал утраты» права — **ст. 91 ЖК РФ**: если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, а после предупреждения наймодателя нарушения не устранены, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке **без предоставления другого жилого помещения**. Отдельное основание — ч. 2 ст. 91 ЖК РФ (выселение лиц, лишённых родительских прав, если совместное проживание с детьми признано судом невозможным).

3.5. Если никто не проживал и не был вселён

Если после смерти нанимателя в квартире не осталось ни членов семьи, ни лиц, сохраняющих право пользования, договор социального найма прекращается (в том числе по правилу ч. 3 ст. 83 ЖК РФ — договор считается расторгнутым), а жилое помещение возвращается наймодателю. Наследники на него не претендуют. Признак выморочного имущества (**ст. 1151 ГК РФ**) здесь неприменим: выморочным может быть только имущество, входящее в состав наследства, а право пользования социальным наймом таковым не является.

3.6. Практический вывод по версиям 1 и 2

- Наследство квартиры как объекта — **невозможно** ни для кого.
- Право пользования — **не наследуется**, но сохраняется у членов семьи (ч. 1, ч. 2 ст. 69 ЖК РФ) и у бывших членов семьи, продолжающих проживать (ч. 4 ст. 69 ЖК РФ, с оговорками, см. п. 3.3).
- Нанимателем становится **любой дееспособный член семьи умершего нанимателя** — по соглашению с остальными и наймодателем (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ), при споре — по решению суда.

- Родственные отношения с умершим без факта совместного проживания и вселения в качестве члена семьи прав не создают.

4. Раздел III. Версия 3: «Наследство права на приватизацию» — центральный спор

Это единственная версия, где возможен реальный переход квартиры к наследникам. Здесь существуют три конкурирующие позиции.

4.1. Позиция 1 (доминирующая в судебной практике): приватизация «завершается» наследниками

Основание — **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“»: если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, умер до оформления договора передачи жилого помещения в собственность либо до государственной регистрации права собственности, то само по себе это обстоятельство **не может служить основанием к отказу в удовлетворении требований наследника**, если наследодатель, выразив при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, **не отозвал своё заявление**, поскольку по не зависящим от него причинам был лишён возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано.

Условия применения позиции (все должны быть в совокупности): 1. наличие надлежаще оформленного волеизъявления наследодателя (заявление о передаче жилого помещения в собственность, поданное в уполномоченный орган); 2. подача всех необходимых документов (ордер/договор социального найма, выписка из домовой книги, справка о регистрации, согласия и т. д.); 3. заявление **не отозвано** при жизни; 4. отсутствие оснований, по которым в приватизации могло быть отказано (ст. 4 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1); 5. отсутствие исчерпания права на приватизацию (ст. 11 Закона РФ № 1541-1 — бесплатная приватизация возможна один раз).

Правовое последствие: право собственности признаётся за наследником (наследниками) судом; имущество распределяется между всеми наследниками по закону или по завещанию, а не только между теми, кто проживал в квартире.

4.2. Позиция 2 (конкурирующая): право на приватизацию не наследуется как таковое

Основание — **ст. 1112 ГК РФ**: право на приватизацию (возможность требовать передачи жилого помещения в собственность) является по своей природе правом, неразрывно связанным с личностью нанимателя, производным от его статуса и от фактического проживания, и потому в состав наследства не входит. Аргументы в пользу этой позиции: - приватизация — жилищное право, реализуемое лично управомоченным гражданином в порядке административной процедуры; - бесплатная передача в собственность — однократная мера социальной поддержки, адресованная конкретному лицу; - воля наследодателя, не доведённая до юридического результата, может быть восполнена лишь в ограниченных случаях, прямо указанных в п. 8 Постановления Пленума ВС РФ № 8.

Позиция применяется, когда: - заявление о приватизации не подавалось вовсе (только намерение, устные переговоры, запрос документов); - заявление было отозвано; - приватизация была объективно невозможна (см. п. 4.4); - при жизни наследодателя договор передачи был расторгнут или признан недействительным.

Практическое следствие: квартира в наследство не входит, наследники получают только имущество по версии 4 (см. Раздел V).

4.3. Позиция 3 (промежуточная): в наследство включается не «право на приватизацию», а её результат

Наиболее юридически строгая формулировка: в состав наследства включается не личное право на приватизацию, а **жилое помещение как объект**, поскольку при жизни наследодателя его воля на выбытие помещения из жилищного фонда была выражена и юридически зафиксирована в заявлении. Наследники, обращаясь в суд, требуют **признания права собственности в порядке наследования**, а не «перевода» на себя личного права наследодателя. Такой подход снимает противоречие со ст. 1112 ГК РФ и обычно применяется судами по искам, удовлетворённым на основании п. 8 Постановления Пленума ВС РФ № 8.

4.4. Когда ни одна из позиций не помогает: препятствия приватизации

Ст. 4 Закона РФ № 1541-1: не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения (за исключением

жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящегося в сельской местности жилищного фонда стационарных учреждений социальной защиты населения и иных, приравненных к ним, учреждений). При таких обстоятельствах смерть заявителя до оформления влечёт отказ: приватизация была невозможна и для самого наследодателя.

Ст. 11 Закона РФ № 1541-1: каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования **один раз**. Если наследодатель уже использовал право на приватизацию в отношении другого помещения, повторная передача невозможна, и «наследовать» нечего.

Ст. 7 Закона РФ № 1541-1: право собственности на приватизированное жилое помещение возникает с момента государственной регистрации права в ЕГРН (общий принцип — ст. 8.1, 131 ГК РФ; Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ). Если договор передачи подписан, но регистрация не состоялась, — применяется та же логика п. 8 Постановления Пленума ВС РФ № 8: не завершённая по независящим причинам регистрация не лишает наследника права требовать признания права собственности.

Отдельный риск — **отсутствие согласий членов семьи**. Согласно ст. 2 Закона РФ № 1541-1 передача жилого помещения в собственность осуществляется с согласия всех имеющих право на приватизацию данных жилых помещений совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет. Если на момент смерти наследодателя такое согласие не было оформлено, суд может расценить волеизъявление как несформированное и отказать. Практика здесь неоднородна, и исход зависит от того, подтверждён ли факт обращения всех управомоченных лиц и не возражали ли они против приватизации.

4.5. Практический вывод по версии 3

- Заявление подано, не отозвано, приватизация была возможна → квартира переходит к **наследникам по закону/завещанию** (не к «проживавшим»), право собственности признаётся судом (п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8).
- Заявление не подавалось / отозвано / приватизация объективно невозможна / право уже использовано → **никто** квартиру не получает; действует механизм Раздела II (сохранение права пользования и замена нанимателя).

- Согласия членов семьи не оформлены → спорный случай, вероятен отказ; следует оценить перспективу отдельно, собрав письменные доказательства намерений всех проживавших.

Дополнительно: сроки принятия наследства — **ст. 1154 ГК РФ** (шесть месяцев со дня открытия наследства; день открытия — ст. 1113, 1114 ГК РФ); при наследственной трансмиссии — **ст. 1156 ГК РФ**; восстановление срока — **ст. 1155 ГК РФ**; признание наследника принявшим наследство — там же (п. 2). Установление факта принятия наследства — **ст. 264 ГПК РФ** в порядке особого производства; требование о признании права собственности в порядке наследования рассматривается в исковом производстве.

5. Раздел IV. Версия 4: что из «окружения» квартиры действительно наследуется

Даже когда сама квартира в наследство не входит, наследственная масса у умершего нанимателя может существовать:

- **Вещи, находящиеся в квартире** (мебель, бытовая техника, личные вещи, драгоценности, деньги) — обычные объекты наследства по ст. 1112 ГК РФ. Они наследуются независимо от правового режима жилья.
- **Имущественные права и обязанности, принадлежавшие наследодателю вне договора социального найма**: банковские вклады (ст. 1128 ГК РФ — завещательные распоряжения правами на денежные средства в банках), доли в ином имуществе, права требования.
- **Долги по оплате жилого помещения и коммунальных услуг**, возникшие при жизни нанимателя. Они вытекают из обязательства, основанного на договоре социального найма, и с наследством не связаны: обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги лежит на нанимателе и дееспособных членах его семьи, которые несут солидарную ответственность (**ч. 2 ст. 69 ЖК РФ**, ст. 153, 155 ЖК РФ). Возложение этих долгов на наследников, не проживавших в квартире, неправомерно.
- **Выморочность**: если у умершего вообще не осталось наследников и имущества, подпадающего под ст. 1112 ГК РФ, право пользования квартирой от этого «выморочным» не становится — оно просто прекращается.

6. Раздел V. Если квартира всё-таки входит в состав наследства: кто наследник и кто получит помещение

Этот раздел актуален для версии 3 (успешная приватизация) и для любой иной ситуации, связанной с жильём, но уже без «неприватизированной» оговорки.

6.1. Круг наследников

- **По закону** — очередность: ст. 1142 (первая очередь: супруг, дети, родители), 1143 (вторая), 1144 (третья), 1145 (последующие); нетрудоспособные иждивенцы — ст. 1148 ГК РФ; обязательная доля — ст. 1149 ГК РФ; наследственная трансмиссия — ст. 1156 ГК РФ; наследование по праву представления — ст. 1146 ГК РФ.
- **По завещанию** — ст. 1118–1120 ГК РФ; при этом сохраняется право на обязательную долю (ст. 1149 ГК РФ).
- **Принятие наследства** — ст. 1153 ГК РФ (в том числе фактическое принятие, п. 2), срок — ст. 1154 ГК РФ.

6.2. Кто получит именно жилое помещение, если наследников несколько

Ст. 1168 ГК РФ устанавливает преимущественные права при разделе наследства: - ч. 1 — наследник, обладавший совместно с наследодателем правом общей собственности на неделимую вещь, доля в праве на которую входит в состав наследства, имеет преимущественное право на получение этой вещи в счёт своей наследственной доли перед наследниками, ранее не являвшимися участниками общей собственности, независимо от того, пользовались они этой вещью или нет; - ч. 2 — наследник, постоянно пользовавшийся неделимой вещью, имеет преимущественное право перед наследниками, не пользовавшимися этой вещью и не являвшимися ранее участниками общей собственности на неё; - ч. 3 — если в состав наследства входит жилое помещение, раздел которого в натуре невозможен, наследники, **проживавшие в этом жилом помещении ко дню открытия наследства и не имеющие иного жилого помещения**, имеют перед другими наследниками, не являющимися собственниками этого жилого помещения, преимущественное право на получение в счёт их наследственных долей этого жилого помещения.

Практически это означает: при включении квартиры в наследство преимущество перед «городскими» наследниками получают те, кто жил в квартире и не имеет иного жилья; остальные наследники получают

компенсацию (денежную или иным имуществом), ст. 1170 ГК РФ (раздел наследства по соглашению между наследниками).

6.3. Что происходит с теми, кто оставался проживать

Если квартира становится собственностью наследника, а в ней продолжают проживать лица, имевшие право пользования по социальному найму, применяются гарантии, аналогичные предусмотренным **ст. 19 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»** (по смыслу которой положения ч. 4 ст. 31 ЖК РФ не распространяются на лиц, имевших равные права пользования помещением в момент его приватизации и давших согласие на её проведение). Соответственно, произвольное выселение таких лиц по требованию нового собственника невозможно; их право пользования сохраняется бессрочно. Смена собственника как таковая не ухудшает положения проживающих (ср. ст. 64 ЖК РФ, ст. 675 ГК РФ, ст. 91.11 ЖК РФ).

7. Практические выводы по каждой версии

№	Прочтение вопроса	Кто приобретает права по общему правилу	Правовое основание
1	Наследство самой неприватизированной квартиры	Никто. Объект наследства отсутствует; собственник — публичное образование	ст. 214, 215, 1112 ГК РФ; ст. 49, 60, 64 ЖК РФ
2	Наследство права пользования по договору социального найма	Никто по наследству. Право сохраняют члены семьи (ч. 1, 2 ст. 69 ЖК РФ) и бывшие члены семьи, продолжающие проживать (ч. 4 ст. 69 ЖК РФ); нанимателем может стать любой дееспособный член семьи умершего нанимателя	ст. 69, 82 ЖК РФ; ст. 672 ГК РФ; п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9 (о составе наследства)
3	Наследство права на приватизацию (заявление подано, не отозвано)	Все наследники по закону/завещанию — через признание права собственности в порядке наследования; при отказе — никто	ст. 1112, 1153–1155 ГК РФ; ст. 2, 4, 7, 11 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1; п. 8 Постановления

№	Прочтение вопроса	Кто приобретает права по общему правилу	Правовое основание
			Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8
4	Наследство иного имущества умершего нанимателя	Наследники по закону/завещанию в общем порядке; долги по ЖКУ на наследников, не проживавших в квартире, не переходят	ст. 1112, 1142–1149, 1152–1156 ГК РФ; ч. 2 ст. 69, ст. 153, 155 ЖК РФ

Дополнительно к практическим выводам:

1. Если цель — получить квартиру, а не только сохранить проживание, единственный реальный путь — доказывать факт волеизъявления наследодателя на приватизацию (п. 8 Постановления Пленума ВС РФ № 8). Доказательства: заявление с отметкой о приёме, расписка в получении документов, заказное письмо с описью, ответ органа власти, заявление о приёме документов МФЦ, договор передачи без регистрации.
2. Если цель — сохранить проживание, спор ведётся не с наследниками, а с наймодателем: доказываются совместное проживание, вселение в качестве члена семьи, ведение общего хозяйства, отсутствие выезда, исполнение обязанностей по оплате. Ключевые нормы — ст. 69, 70, 82, 83 ЖК РФ.
3. Наследники, не проживавшие в квартире и не являвшиеся членами семьи, **не вправе** требовать вселения в неприватизированную квартиру; их вселение возможно только по правилам ст. 70 ЖК РФ с согласия нового нанимателя и членов семьи.
4. Имущество, находящееся в неприватизированной квартире, наследуется в общем порядке, и доступ к нему наследников обеспечивается через нотариуса (меры по охране наследства — ст. 1171–1173 ГК РФ), а не через жилищные нормы.
5. Утратить право пользования можно и после смерти нанимателя — по ст. 91 ЖК РФ (использование не по назначению, систематическое нарушение прав соседей, бесхозяйственное обращение с разрушением помещения) либо по ч. 3 ст. 83 ЖК РФ (выезд в другое место жительства).

8. Список использованных нормативных источников

Кодексы и законы

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 8.1 (государственная регистрация прав), ст. 131 (регистрация недвижимости), ст. 214–215 (государственная и муниципальная собственность).
2. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 672 (договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования), ст. 674, 675 (сохранение договора найма при переходе права собственности), 678, 680, 681, 683, 685, 686 (замена нанимателя).
3. Гражданский кодекс РФ, часть третья: ст. 1112 (состав наследства), 1113–1114 (открытие наследства), 1118–1120 (завещание), 1128 (завещательные распоряжения правами на денежные средства в банках), 1142–1145 (очереди наследников по закону), 1146 (наследование по праву представления), 1148 (нетрудоспособные иждивенцы), 1149 (обязательная доля), 1151 (выморочное имущество), 1152–1156 (принятие наследства, сроки, наследственная трансмиссия), 1168 (преимущественное право на неделимую вещь при разделе наследства), 1170 (раздел наследства по соглашению), 1171–1173 (охрана наследства).
4. Жилищный кодекс РФ: ст. 49 (предоставление жилых помещений по договору социального найма), ст. 60 (договор социального найма, бессрочность), ст. 64 (сохранение договора при переходе права собственности), ст. 69 (права и обязанности членов семьи нанимателя), ст. 70 (вселение), ст. 71–74 (обмен), ст. 80 (временные жильцы), ст. 82 (изменение договора социального найма, в том числе признание нанимателем в случае смерти нанимателя), ст. 83 (расторжение договора по инициативе нанимателя, выезд), ст. 90 (выселение с предоставлением другого жилого помещения), ст. 91 (выселение без предоставления другого жилого помещения), ст. 91.11 (сохранение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования при переходе прав на жилое помещение и изменении наймодателя).
5. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: ст. 2 (право на приватизацию, согласия членов семьи), ст. 4 (жилые помещения, не подлежащие приватизации), ст. 7 (момент возникновения права собственности), ст. 11 (однократность бесплатной приватизации).
6. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»: ст. 2 (о приватизации), ст. 19

(гарантии лиц, имевших право пользования приватизированным помещением).

7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ст. 14, 69 — основания и порядок государственной регистрации прав).
8. Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ (введение раздела III-1 и главы 8-1 ЖК РФ, в том числе ст. 91.11 ЖК РФ).

Процессуальные нормы

1. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 264 (установление фактов, имеющих юридическое значение, в том числе факта принятия наследства).

Акты судебного толкования

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 (смерть заявителя до оформления договора передачи/регистрации права; права наследников).
2. 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 ст. 69, 70, 82, 83 ЖК РФ — состав членов семьи нанимателя, замена нанимателя, последствия выезда).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» (разъяснения о составе наследства, принятии наследства, преимущественных правах при разделе наследства).

Замечание о редакционной проверке. Полные тексты разъяснений Пленумов следует сверять по официальным публикациям («Бюллетень Верховного Суда РФ», vsrf.ru) при подготовке финальной версии: нумерация пунктов в постановлениях Пленума периодически уточняется, а редакции ст. 69 ЖК РФ (изменения, внесённые Федеральным законом от 24.04.2008 № 49-ФЗ и последующими актами) и ст. 2 Закона РФ № 1541-1 (срок действия бесплатной приватизации) требуют проверки по актуальной редакции на дату консультации.