

Выкуп освободившейся муниципальной комнаты в коммунальной квартире: полный правовой разбор

1. Краткая постановка вопроса

Собственник двух комнат в трёхкомнатной коммунальной квартире (совместно с сыном) хочет приобрести у муниципального образования третью, освобождающуюся комнату (нанимателей выселяют), при том что по уровню обеспеченности площадью семья не признаётся нуждающейся в жилых помещениях, и хочет предотвратить заселение комнаты новыми жильцами. Требуется установить: (а) возникает ли преимущественное право покупки по ст. 250 ГК РФ и ч. 6 ст. 42 ЖК РФ при отчуждении комнаты из муниципальной собственности; (б) вправе ли заявитель получить комнату по ст. 59 ЖК РФ, не будучи нуждающимся и малоимущим; (в) возможны ли иные законные способы приобретения — торги в порядке приватизации муниципального имущества; (г) как меняется картина, если выселение нанимателей — часть расселения дома целиком (реновация, комплексное развитие территории, аварийное жильё).

Отдельно отмечаю: тексты ст. 42 и ст. 59 ЖК РФ, приводимые в актуальных публикациях (в том числе с учётом изменений, внесённых Федеральным законом от 08.08.2024 № 238-ФЗ, Федеральным законом от 20.02.2026 № 31-ФЗ, Федеральным законом от 09.04.2026 № 77-ФЗ), по содержанию совпадают с действующими редакциями соответствующих статей Кодекса. Это означает, что правовой механизм, разбираемый ниже, за последние редакции не изменился, и приведённые нормы применимы к ситуации на момент подготовки разбора.

2. Исходная правовая квалификация: что именно продаётся и кому принадлежит

2.1. Комната — самостоятельный объект права, а не доля

Комната в коммунальной квартире является самостоятельным объектом жилищных прав (ст. 15, 16 ЖК РФ) и самостоятельным объектом права собственности. Собственник двух комнат не является участником долевой

собственности в отношении третьей комнаты — он лишь участник долевой собственности на общее имущество коммунальной квартиры (ст. 41, ч. 1 ст. 42 ЖК РФ).

Практическое следствие: буквально ст. 250 ГК РФ (преимущественное право покупки доли) к продаже комнаты не применяется. Механизм преимущественного права применительно к комнате введён специальной нормой — **ч. 6 ст. 42 ЖК РФ**: «При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом Российской Федерации». То есть ЖК РФ распространяет на комнату порядок и условия ст. 250 ГК РФ, но само право возникает из ЖК РФ.

2.2. Доля в общем имуществе квартиры неотчуждаема отдельно

Собственник комнаты не вправе выделить в натуре свою долю в общем имуществе коммунальной квартиры и отчуждать её отдельно от права на комнату (п. 1, 2 ч. 5 ст. 42 ЖК РФ). Доля следует судьбе права собственности на комнату (ч. 3 ст. 42 ЖК РФ) и у нового собственника равна доле прежнего (ч. 4 ст. 42 ЖК РФ). Это исключает любые схемы «докупить долю в общем имуществе» — они законом запрещены.

3. Версия 1. Преимущественное право покупки при продаже муниципальной комнаты (ч. 6 ст. 42 ЖК РФ + ст. 250 ГК РФ)

3.1. Содержание права и процедура

Если муниципальное образование (или иной публичный собственник) принимает решение **продать** комнату постороннему лицу, применяется следующий порядок (ст. 250 ГК РФ, применяемая в силу ч. 6 ст. 42 ЖК РФ):

- **п. 1 ст. 250 ГК РФ** — остальные участники имеют преимущественное право покупки по цене, за которую комната продаётся, и на прочих равных условиях, **кроме случая продажи с публичных торгов**;
- **п. 2 ст. 250 ГК РФ** — продавец обязан письменно известить о намерении продать с указанием цены и иных условий; по недвижимому имуществу срок для отказа/покупки — **один месяц**; по истечении его продавец вправе продать комнату любому лицу;

- **п. 3 ст. 250 ГК РФ** — при продаже с нарушением преимущественного права любой иной управомоченный субъект вправе **в течение трёх месяцев** требовать в суде **перевода на него прав и обязанностей покупателя**;
- **п. 4, 5 ст. 250 ГК РФ** — уступка преимущественного права не допускается; правила применяются и при отчуждении по договору мены.

3.2. Позиция А: преимущественное право применяется и к отчуждению муниципальной комнаты

Аргументация: ч. 6 ст. 42 ЖК РФ не делает исключений по субъектному составу продавца — она говорит о «продаже комнаты в коммунальной квартире» безотносительно к тому, кто является собственником. Муниципальное образование как собственник (ст. 209, 215 ГК РФ) при продаже комнаты, поступившей в его распоряжение, обязано соблюсти порядок, установленный ст. 250 ГК РФ, в силу прямой отсылки в ч. 6 ст. 42 ЖК РФ. Собственник иных комнат — лицо, прямо указанное в норме, и его право не поставлено под условие нуждаемости, малоимущности или размера обеспеченности площадью.

Применимость: если комната продаётся по **прямой сделке** (в том числе по договору купли-продажи с конкретным лицом, включая предоставление комнаты иному жильцу по ч. 3 ст. 59 ЖК РФ), и извещение другим собственникам комнат не направлялось.

Инструменты защиты: иск о переводе прав и обязанностей покупателя (п. 3 ст. 250 ГК РФ) в трёхмесячный срок с момента, когда заявитель узнал или должен был узнать о нарушении права; одновременно — оспаривание действий органа местного самоуправления в порядке гл. 22 КАС РФ (ст. 218, 219 КАС РФ, трёхмесячный срок на обжалование).

3.3. Позиция Б: преимущественное право не применяется

Аргументация (несколько самостоятельных линий):

1. **Через п. 1 ст. 250 ГК РФ.** Норма прямо исключает преимущественное право при продаже **с публичных торгов**. Если комната реализуется на аукционе в порядке приватизации муниципального имущества (п. 2 ч. 1 ст. 13 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» — продажа на аукционе), то преимущественное право не действует. Это наиболее устойчивая линия защиты органов местного самоуправления.

2. Публично-правовая природа распоряжения. Муниципальное образование распоряжается казной (ст. 215 ГК РФ) не как рядовой участник оборота, а в рамках полномочий по обеспечению жильём (ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», ст. 49 ЖК РФ). Реализация жилого помещения из муниципального жилищного фонда подчинена иным процедурам (ст. 59 ЖК РФ, законодательство о приватизации), а не логике частной продажи доли.

3. Отсутствие предмета права. Право по ст. 250 ГК РФ возникает лишь при продаже *постороннему лицу* объекта, в отношении которого заявитель является собственником. Собственник другой комнаты в отношении продаваемой комнаты собственником не является; следовательно, конструкция «нарушения преимущественного права собственника» применима лишь в силу специального правила ч. 6 ст. 42 ЖК РФ, и это правило не должно толковаться расширительно в ущерб публичному собственнику.

Применимость: при реализации комнаты посредством аукциона (торгов по ФЗ № 178-ФЗ), а также при передаче комнаты по договору социального найма (это вообще не продажа и не мена).

3.4. Позиция В: право применяется только к «продаже», но не к предоставлению по соцнайму

Если освободившаяся комната предоставляется новому нанимателю **по договору социального найма** (ч. 1, 2, 4 ст. 59 ЖК РФ), преимущественное право покупки не возникает вовсе — отчуждения по возмездной сделке нет, возмездность отсутствует, цена не определяется. Оспаривать такое предоставление собственник другой комнаты может только по процедурным основаниям (нарушение очерёдности ч. 1–4 ст. 59 ЖК РФ), а не по правилам ст. 250 ГК РФ.

3.5. Практический вывод по версии 1

Ситуация	Применимость преимущественного права
Муниципалитет продаёт комнату по прямой сделке конкретному лицу	Да (по ч. 6 ст. 42 ЖК РФ), с обязательным письменным извещением; при нарушении — перевод прав и обязанностей в 3 месяца
Муниципалитет продаёт комнату на аукционе по ФЗ № 178-ФЗ	Оспаривается: доминирующая практика склоняется к неприменению (п. 1 ст. 250 ГК РФ про публичные

Ситуация	Применимость преимущественного права
	торги); участвовать следует как покупатель на общих условиях
Комната предоставляется по договору социального найма	Нет ; защита возможна только через оспаривание процедуры по ст. 59 ЖК РФ

Ключевое действие: письменно уведомить орган местного самоуправления о наличии преимущественного права (со ссылкой на ч. 6 ст. 42 ЖК РФ и ст. 250 ГК РФ) и потребовать извещения о цене и условиях в случае принятия решения о продаже. Это заявление фиксирует вашу правовую позицию и создаёт доказательственную базу для последующего спора.

4. Версия 2. Получение освободившейся комнаты по ст. 59 ЖК РФ

4.1. Природа нормы

Ст. 59 ЖК РФ устанавливает **очерёдность** предоставления освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире. Это не преимущественное право покупки, а последовательность категорий лиц, имеющих приоритет:

- **ч. 1** — по договору социального найма — проживающим в квартире нанимателям и (или) собственникам, **признанным или могущим быть признанными малоимущими и нуждающимися** в жилых помещениях;
- **ч. 2** — при отсутствии таковых — по договору социального найма — проживающим, которые **могут быть признаны малоимущими** и обеспечены общей площадью **менее нормы предоставления**;
- **ч. 3** — при отсутствии граждан, указанных в ч. 1 и 2, — **по договору купли-продажи** — гражданам, которые обеспечены общей площадью на одного члена семьи **менее нормы предоставления**, на основании их заявления;
- **ч. 4** — при отсутствии всех перечисленных — вселение по договору социального найма в общем порядке.

4.2. Критическое разграничение: «нуждающийся» ≠ «обеспеченный менее нормы предоставления»

Это ядро ответа на ваш вопрос. Закон различает **две разные величины**:

1. **Учётная норма** — минимальный размер площади, исходя из которого определяется уровень обеспеченности для принятия на учёт в качестве нуждающихся (ч. 4, 5 ст. 50 ЖК РФ; основания нуждаемости — ст. 51 ЖК РФ). Именно её вы, по-видимому, имеете в виду, говоря «по метрам не нуждаемся».
2. **Норма предоставления** — минимальный размер площади, исходя из которого определяется размер помещения, предоставляемого по договору социального найма (ч. 2, 3 ст. 50 ЖК РФ). Эта величина, как правило, **выше учётной**, и именно она является критерием для **ч. 3 ст. 59 ЖК РФ**.

Таким образом, **формально возможна ситуация, когда семья не является нуждающейся, но одновременно обеспечена площадью ниже нормы предоставления** — и тогда она подпадает под ч. 3 ст. 59 ЖК РФ и вправе требовать продажи ей освободившейся комнаты. Малоимущность для ч. 3 **не требуется** (в отличие от ч. 1 и 2). Это наиболее перспективное для вас основание.

Значения обеих величин устанавливаются органами местного самоуправления (ст. 50 ЖК РФ) и (в городах федерального значения) законами субъектов. Ориентировочно в Москве Законом г. Москвы от 14.06.2006 № 29 «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения» (ст. 8, 9) норма предоставления установлена на уровне 18 кв. м общей площади на одного человека, учётная норма — на существенно меньшем уровне; **точные цифры и их применимость к коммунальным квартирам необходимо сверить по действующей редакции закона вашего субъекта и по муниципальному акту**. Расчёт выполняется так:

Обеспеченность = (сумма общей площади принадлежащих вам жилых помещений ÷ число членов семьи)

Если результат **меньше нормы предоставления** — ч. 3 ст. 59 ЖК РФ применима; если равен или больше — не применима.

4.3. Спорные элементы расчёта обеспеченности

Практика по этому вопросу неоднородна, и обе позиции следует учитывать заранее:

- **Позиция 1 (узкая):** учитывается только площадь комнат, находящихся в собственности (пользовании) заявителя, без площади помещений общего пользования. Аргумент — п. 1 ст. 42 ЖК РФ исчисляет долю в общем имуществе исходя из площади комнаты, а не наоборот.
- **Позиция 2 (широкая):** учитывается общая площадь жилого помещения, включая приходящуюся на заявителя площадь помещений, составляющих общее имущество коммунальной квартиры (п. 2 ст. 42 ЖК РФ прямо суммирует эти величины для целей определения доли в общем имуществе дома; по аналогии это применяется и к оценке обеспеченности). Для заявителя эта позиция **невыгодна** — она увеличивает знаменатель.
- **Спор о членах семьи:** учитываются ли лица, зарегистрированные, но не являющиеся членами семьи собственника (ст. 31 ЖК РФ); учитывается ли площадь, занимаемая по договору социального найма, — да, учитывается наравне с собственностью.
- **Момент определения обеспеченности:** на дату освобождения помещения либо на дату подачи заявления — практика расходится; безопаснее подтверждать соответствие критерию на обе даты.

4.4. Что означает «освободившееся» помещение

Помещение становится освободившимся **после фактического прекращения прав прежних пользователей и освобождения комнаты** (расторжение договора социального найма — ст. 83 ЖК РФ; выселение — ст. 84, 90, 91 ЖК РФ; выезд; смерть одинокого нанимателя). До фактического освобождения и до государственной регистрации прекращения прав (если речь о собственнике) комната не может быть предметом предоставления или продажи по ст. 59 ЖК РФ. Подавать заявление имеет смысл заблаговременно, но юридически значимым оно становится к моменту освобождения.

4.5. Цена выкупа по ч. 3 ст. 59 ЖК РФ

ЖК РФ не устанавливает методику определения цены. При отчуждении объекта из муниципальной собственности **обязательно проведение независимой оценки** (ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). На практике орган местного самоуправления определяет цену на уровне рыночной стоимости по отчёту оценщика; возможны региональные порядки расчёта. Цена является

предметом согласования и потенциального спора — в том числе о дате оценки и об учёте технического состояния объекта.

4.6. Отказ и его обжалование

Если орган местного самоуправления отказывает в заключении договора купли-продажи при подтверждённом соответствии критериям ч. 3 ст. 59 ЖК РФ, применяются:

- **оспаривание решения/действия** — гл. 22 КАС РФ (ст. 218, 219 КАС РФ), срок обращения — 3 месяца со дня, когда стало известно о нарушении права;
- **требование о понуждении к заключению договора** в порядке искового производства — со ссылкой на ст. 445 ГК РФ в системном единстве с ч. 3 ст. 59 ЖК РФ (в случае, когда заключение договора обязательно в силу закона).

Следует учитывать и контрдовод органа: собственник распоряжается имуществом по своему усмотрению (ст. 209 ГК РФ), и при отсутствии прямого обязывающего указания суды в части требований, выходящих за рамки ч. 3 ст. 59 ЖК РФ, отказывают.

4.7. Практический вывод по версии 2

- Если обеспеченность **ниже нормы предоставления** — у вас есть **прямое законное основание** требовать продажи комнаты (ч. 3 ст. 59 ЖК РФ), независимо от статуса нуждающегося и малоимущего. Это основной сценарий, на который следует делать ставку.
- Если обеспеченность **выше нормы предоставления** — ч. 3 ст. 59 ЖК РФ неприменима; орган местного самоуправления вправе предоставить комнату по договору социального найма иному лицу (ч. 4 ст. 59 ЖК РФ), и права вето у вас нет.
- Если в квартире есть иные жильцы, подпадающие под ч. 1 или ч. 2 ст. 59 ЖК РФ, **их приоритет выше вашего** — это самостоятельный существенный риск, который нужно оценить до подачи заявления.

5. Версия 3. Приобретение комнаты на торгах (приватизация муниципального имущества)

5.1. Правовая рамка

Приобретение свободного (не обременённого правами пользователей) объекта муниципальной собственности возможно в порядке приватизации по

Федеральному закону от 21.12.2001 № 178-ФЗ. Способы приватизации перечислены в ч. 1 ст. 13 ФЗ № 178-ФЗ, в том числе: продажа на аукционе (п. 2), продажа посредством публичного предложения (п. 7), продажа без объявления цены (п. 8). Процедурно применяются ст. 18 (аукцион), ст. 23 (продажа посредством публичного предложения), ст. 24 (продажа без объявления цены) ФЗ № 178-ФЗ.

Механизм: включение объекта в прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества → независимая оценка (ст. 8 ФЗ № 135-ФЗ) → публикация информационного сообщения → проведение торгов → заключение договора купли-продажи с победителем.

5.2. Соотношение со ст. 59 ЖК РФ

Ст. 59 ЖК РФ устанавливает **последовательность** предоставления освободившегося помещения жильцам коммунальной квартиры. Из этого следует практически значимый аргумент: реализация комнаты на торгах до рассмотрения заявлений граждан, подпадающих под ч. 1–3 ст. 59 ЖК РФ, нарушает установленную законом очерёдность. Поэтому при наличии у вас заявления по ч. 3 ст. 59 ЖК РФ продажа с торгов должна быть приостановлена/исключена. На этом основании действия органа местного самоуправления по выставлению комнаты на аукцион могут быть оспорены (гл. 22 КАС РФ).

5.3. Преимущественное право на торгах

Как указано в разделе 3, п. 1 ст. 250 ГК РФ прямо исключает преимущественное право при продаже **с публичных торгов**. Судебная практика по вопросу о применимости этого исключения к приватизационным торгам (в отличие от торгов в исполнительном производстве) **не является единообразной**: часть судов толкует п. 1 ст. 250 ГК РФ буквально (любые публичные торги), часть — узко (только торги в рамках принудительного исполнения). Для целей защиты интересов заявителя следует исходить из более вероятного варианта — неприменения преимущественного права на аукционе — и обеспечивать защиту иными средствами (заявление по ст. 59 ЖК РФ + участие в торгах).

5.4. Практический вывод по версии 3

Это **резервный и наиболее «нейтральный»** путь: вы участвуете в аукционе на общих условиях, без каких-либо льгот, но и без препятствий. Ключевое ограничение — с торгов объект продаётся, как правило, только тогда, когда

отсутствуют претенденты по ч. 1–3 ст. 59 ЖК РФ, либо когда очерёдность уже соблюдена.

Отдельно отмечу: приватизация жилого помещения **в порядке Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1** (то есть бесплатная передача в собственность занимаемого по договору социального найма помещения) вам недоступна — вы не являетесь нанимателем спорной комнаты.

6. Версия 4. Особый сценарий: дом расселяется целиком

Формулировка «нанимателей выселяют» допускает несколько принципиально разных ситуаций, и от квалификации зависит всё дальнейшее.

6.1. Выселение конкретного нанимателя

Выселение по ст. 90 ЖК РФ (неуплата), ст. 91 ЖК РФ (разрушение, нарушение прав соседей), выезд по ст. 83 ЖК РФ, смерть одинокого нанимателя. Комната переходит в распоряжение муниципалитета и подпадает под ст. 59 ЖК РФ. **Применяется весь разбор разделов 3–5.**

6.2. Реновация жилищного фонда в городе Москве

При расселении дома, включённого в программу реновации, действует специальное регулирование — ст. 7.3 Закона РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации». Согласно приведённой норме:

*«Взамен освобождаемой гражданином комнаты в коммунальной квартире в многоквартирном доме, включённом в программу реновации, в качестве равнозначного жилого помещения или равноценного жилого помещения в соответствии с настоящим Законом предоставляется **отдельная квартира**. При этом предоставление комнаты в коммунальной квартире или части жилого помещения, составляющей долю в праве общей собственности на отдельную квартиру, **не допускается**. В случае, если освобождаемая комната в коммунальной квартире... находится в общей долевой или общей совместной собственности граждан, таким гражданам предоставляются отдельные квартиры на праве общей долевой или общей совместной собственности».*

Вывод: если дом включён в программу реновации, вы — как собственник двух комнат — получите **отдельную квартиру** независимо от того, выкупите ли вы

третью комнату. Покупка третьей комнаты в этом случае, как правило, **не имеет смысла** (более того, предоставление комнаты вместо отдельной квартиры прямо не допускается). Зато резко возрастает ценность точного определения состава предоставляемых помещений и метража.

6.3. Комплексное развитие территории (КРТ)

Для КРТ действует ч. 8 ст. 32.1 ЖК РФ (введена Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ): взамен освобождаемой собственником или нанимателем комнаты в коммунальной квартире, **являющейся таковой на 1 января 2021 года**, во включённом в решение о КРТ многоквартирном доме может быть предоставлена в собственность или по договору социального найма **отдельная квартира**, если это предусмотрено нормативным правовым актом субъекта РФ и решением о КРТ. Если комната находится в общей собственности двух и более лиц, отдельная квартира предоставляется всем им в общую собственность.

Вывод: при КРТ результат зависит от связки «региональный НПА + решение о КРТ». Если условия соблюдены — вы получаете отдельную квартиру; выкуп комнаты утрачивает смысл.

6.4. Аварийное жильё / изъятие для государственных нужд

Применяются ст. 32 ЖК РФ (возмещение за изымаемое помещение) и ст. 86–89 ЖК РФ (предоставление благоустроенного жилого помещения по договору социального найма). Выкуп освободившейся муниципальной комнаты в доме, подлежащем сносу или реконструкции, лишён практического смысла и может быть оспорен как сделка, направленная на обход правил расселения.

6.5. Практический вывод по версии 4

Первое, что нужно установить по документам, — не является ли дом предметом реновации, решения о КРТ, признания аварийным или включения в программу расселения. Если да, стратегия меняется полностью: вместо выкупа комнаты вы заявляете права на отдельную квартиру как собственник комнат в коммунальной квартире.

7. Версия 5. Иные (слабые) варианты

- **Договор коммерческого найма** (ст. 671–688 ГК РФ; жилищный фонд коммерческого использования — п. 4 ч. 3 ст. 19 ЖК РФ). Теоретически возможен, но не даёт гарантии против последующего предоставления

помещения по договору социального найма в порядке ч. 4 ст. 59 ЖК РФ, поскольку коммерческий наём не исчерпывает очерёдность ст. 59 ЖК РФ.

- **Договор мены** с муниципалитетом — крайне маловероятен; при отчуждении по договору мены преимущественное право других собственников комнат сохраняется (п. 4 ст. 250 ГК РФ), что создаёт дополнительные юридические риски.
- **Покупка у иных лиц** — если освободившаяся комната окажется в частной собственности (например, подлежит продаже наследником прежнего собственника), преимущественное право по ч. 6 ст. 42 ЖК РФ применяется в полном объёме и является **самым сильным** правовым инструментом в вашей ситуации.

8. Пошаговый алгоритм действий

Шаг 1. Установить режим дома. Запросить в органе местного самоуправления и в региональных органах (в Москве — Департамент городского имущества, Фонд реновации) сведения: включён ли дом в программу реновации, принято ли решение о КРТ, признан ли аварийным. Это определяет выбор сценария (раздел 6 против разделов 3–5).

Шаг 2. Подтвердить расчёт обеспеченности. Получить выписки ЕГРН на все принадлежащие членам семьи объекты, справку о зарегистрированных лицах, сверить норму предоставления и учётную норму по действующей редакции закона субъекта и акта органа местного самоуправления (ст. 50 ЖК РФ). Рассчитать обеспеченность по обоим вариантам (с включением и без включения площади общего имущества квартиры — см. п. 4.3).

Шаг 3. Подать заявление о предоставлении освободившегося жилого помещения в порядке ч. 3 ст. 59 ЖК РФ (если расчёт даёт результат ниже нормы предоставления). Приложить: документы о праве собственности на комнаты, справку о составе семьи и зарегистрированных лицах, документы о доходах (при необходимости), расчёт обеспеченности. Зарегистрировать заявление (входящий номер, второй экземпляр с отметкой).

Шаг 4. Одновременно подать заявление о реализации преимущественного права покупки со ссылкой на ч. 6 ст. 42 ЖК РФ и ст. 250 ГК РФ, с требованием письменного извещения о цене и условиях продажи. Это фиксирует вашу позицию по разделу 3.

Шаг 5. Запросить сведения о планируемом распоряжении комнатой — включение в план (программу) приватизации, дата оценки, предполагаемая цена, планируемая дата торгов.

Шаг 6. При отказе — получить письменный мотивированный отказ; обжаловать в порядке гл. 22 КАС РФ (3 месяца, ст. 218, 219 КАС РФ) либо предъявить требование о понуждении к заключению договора купли-продажи (ст. 445 ГК РФ в системном единстве с ч. 3 ст. 59 ЖК РФ).

Шаг 7. Параллельно подготовиться к участию в аукционе по ФЗ № 178-ФЗ (задаток, документация, соответствие требованиям к участникам) — как страховочный вариант.

Шаг 8. При выявлении продажи комнаты третьему лицу без извещения — в течение 3 месяцев заявить иск о переводе на вас прав и обязанностей покупателя (п. 3 ст. 250 ГК РФ).

9. Слабые места позиций и риски

- 1. Приоритет соседей.** Даже при вашем соответствии ч. 3 ст. 59 ЖК РФ жильцы, подпадающие под ч. 1 или ч. 2 (малоимущие и нуждающиеся), имеют преимущество — ваш статус в очереди второй/третий.
- 2. Неопределённость с нормой предоставления** и методикой подсчёта обеспеченности (п. 4.3) — слабое место, которое орган местного самоуправления будет использовать в отказе.
- 3. Неравномерность практики** по вопросу применимости преимущественного права к продаже муниципальной комнаты (п. 3.2–3.3) и по вопросу о «публичных торгах» (п. 5.3) — единого разъяснения Пленума Верховного Суда РФ по этому конкретному вопросу нет, что означает предсказуемый спор в суде.
- 4. Трёхмесячные сроки** (п. 3 ст. 250 ГК РФ; ст. 219 КАС РФ) — самые критичные процессуальные риски; их пропуск закрывает судебную защиту.
- 5. Риск смены сценария.** Если дом будет включён в программу реновации или КРТ уже после вашей сделки, логика выкупа окажется неэффективной — отсюда необходимость Шага 1 до любых действий.
- 6. Цена.** Стоимость по отчёту оценщика может оказаться рыночно высокой; при этом право требовать продажи по иной цене законом не предусмотрено.

10. Список использованных нормативных источников

Нормативные правовые акты

- Жилищный кодекс РФ — ст. 15, 16 (понятие и виды жилых помещений); ст. 19 (жилищный фонд); ст. 32 (обеспечение жилищных прав при изъятии); ст.

-
- 32.1, ч. 8 (КРТ, предоставление отдельной квартиры взамен комнаты в коммунальной квартире, являющейся таковой на 01.01.2021); ст. 41, 42 (общее имущество коммунальной квартиры; определение долей; ч. 3, 4, 5, 6 ст. 42); ст. 49 (предоставление жилых помещений по договору социального найма); ст. 50 (норма предоставления и учётная норма); ст. 51 (основания признания нуждающимися); ст. 52, 54 (принятие на учёт, отказ); ст. 59 (предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире, части 1–4); ст. 83, 84, 86–91 (расторжение договора социального найма, выселение, предоставление жилья при сносе/реконструкции).
2. Гражданский кодекс РФ — ст. 209, 215 (право собственности, муниципальная собственность); ст. 250 (преимущественное право покупки: п. 1, 2, 3, 4, 5); ст. 445 (заключение договора в обязательном порядке); ст. 671–688 (наём жилого помещения).
 3. Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» — ч. 1 ст. 13 (способы приватизации), ст. 18, 23, 24 (продажа на аукционе, посредством публичного предложения, без объявления цены).
 4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» — ст. 8 (обязательность оценки при вовлечении в сделку объектов, принадлежащих муниципальным образованиям).
 5. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» — ст. 14 (вопросы местного значения), ст. 50 (муниципальное имущество).
 6. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».
 7. Закон РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» — ст. 7.3 (программа реновации; предоставление отдельной квартиры взамен комнаты в коммунальной квартире).
 8. Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в целях обеспечения комплексного развития территорий» — в части введения ч. 8 ст. 32.1 ЖК РФ.
 9. Кодекс административного судопроизводства РФ — гл. 22, ст. 218, 219 (оспаривание решений и действий органов местного самоуправления, трёхмесячный срок).
 10. Закон г. Москвы от 14.06.2006 № 29 «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения» — ст. 8, 9 (учётная норма и норма предоставления; требуется сверка с действующей редакцией).
-

Акты официального опубликования, использованные для сверки редакционных изменений

1. Федеральный закон от 08.08.2024 № 238-ФЗ — текст ст. 42 и ст. 59 ЖК РФ (опубликовано на <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202408080038>).
2. Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ — текст ст. 42 и ст. 59 ЖК РФ (опубликовано на <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202602200052>).
3. Федеральный закон от 09.04.2026 № 77-ФЗ — текст ст. 42 и ст. 59 ЖК РФ (опубликовано на <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202604090003>).
4. Публикация от 04.05.2026 № 143-пп — текст ст. 42 и ст. 59 ЖК РФ (<http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202605040019>).

Разъяснения высших судов

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (общие подходы к применению жилищного законодательства).
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (в части применения ст. 250 ГК РФ).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (оценка действий участников оборота и пределы осуществления прав).

Примечание о судебной практике. Единого разъяснения Пленума Верховного Суда РФ по вопросу о применимости преимущественного права покупки (ч. 6 ст. 42 ЖК РФ, ст. 250 ГК РФ) к отчуждению комнаты из муниципальной собственности, а также по вопросу о составе площади, учитываемой при определении обеспеченности для целей ст. 59 ЖК РФ, в настоящее время нет. Соответствующие позиции вырабатываются судами общей юрисдикции и кассационными судами применительно к конкретным обстоятельствам, что и отражено в разделах 3 и 4 настоящего разбора как конкурирующие правовые позиции.