

Продажа муниципальной квартиры с проживающими гражданами

1. Постановка вопроса

Вопрос «Может ли муниципалитет продать квартиру вместе с жильцами?» допускает несколько прочтений. Юридически точный ответ зависит от того, о каком статусе жильцов идёт речь:

- если граждане занимают квартиру по договору социального найма;
- если они проживают в квартире без законных оснований;
- если понимать формулировку буквально — как продажу людей вместе с недвижимостью.

Коротко: муниципалитет как собственник вправе отчуждать принадлежащее ему жилое помещение, но **продажа квартиры не прекращает законных прав проживающих в ней нанимателей**. Квартира может быть продана как объект, обременённый правом пользования жильцов. Люди не являются предметом сделки.

2. Буквальное понимание: «продажа вместе с жильцами» недопустима

Граждане не могут быть предметом купли-продажи. Нематериальные блага, к которым относятся жизнь, достоинство личности и личная неприкосновенность, неотчуждаемы (ст. 150 ГК РФ). Объектами гражданских прав являются вещи, включая недвижимость, но не человек (ст. 128 ГК РФ).

Поэтому любой договор, который буквально оформлял бы переход «права на жильца», противоречил бы закону и основам правопорядка. Юридически корректная формулировка: **продажа жилого помещения, обременённого правами проживающих в нём лиц**.

3. Правомочия муниципалитета как собственника жилого помещения

Имущество, принадлежащее муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью (ст. 215 ГК РФ). Собственник вправе владеть,

пользоваться и распоряжаться своим имуществом, в том числе продавать его, если это не нарушает закон и права других лиц (ст. 209 ГК РФ).

Муниципалитет не ограничен в праве распоряжения только тем, что он не может продать жилое помещение, если в нём проживают граждане. Закон прямо предусматривает последствия перехода права собственности на такое помещение.

4. Продажа квартиры, занимаемой по договору социального найма

4.1. Договор социального найма сохраняется

Наиболее частый случай — муниципальная квартира, переданная гражданам по договору социального найма. Такое жилое помещение относится к муниципальному жилищному фонду социального использования.

Смена собственника квартиры **не влечёт расторжения или изменения договора социального найма**. Это прямо закреплено:

- **ч. 1 ст. 64 Жилищного кодекса РФ** — переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение не влечёт за собой расторжение или изменение условий договора социального найма;
- **ст. 675 ГК РФ** — переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечёт расторжения или изменения договора найма; новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключённого договора.

Таким образом, если муниципалитет продаёт квартиру, в которой живут наниматели и члены их семей, приобретатель получает квартиру **с обременением**. Он автоматически становится наймодателем по уже действующему договору социального найма.

4.2. Продажа не является основанием для выселения

Новый собственник не может выселить нанимателей только потому, что квартира была продана. Право пользования жилым помещением сохраняется до тех пор, пока договор социального найма не прекратится по основаниям, предусмотренным Жилищным кодексом РФ, в том числе по решению суда.

Выселение из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, возможно лишь в случаях и в порядке, которые установлены законом. Сам по себе переход права собственности к такому основанию не относится.

4.3. Кто из жильцов пользуется защитой

Права по договору социального найма имеют не только наниматель, но и члены его семьи, вселённые в установленном порядке (ст. 69 ЖК РФ). После продажи квартиры они также сохраняют право пользования жилым помещением.

5. Особенности договора купли-продажи жилого помещения с жильцами

При продаже квартиры, в которой проживают лица, сохраняющие право пользования, перечень этих лиц является **существенным условием договора** купли-продажи.

Это установлено **ст. 558 ГК РФ**:

Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Если муниципалитет продаёт такую квартиру, в договоре должны быть указаны наниматели и иные граждане, сохраняющие право проживания. Отсутствие такого перечня может повлечь спор о заключённости договора и считается серьёзным дефектом сделки.

6. Когда продажа возможна без сохранения прав жильцов

Если граждане проживают в квартире **без законных оснований** — например, не являются нанимателями, не включены в договор социального найма и не имеют иного правового титула, — их право пользования отсутствует.

В такой ситуации муниципалитет может:

- предъявить иск о признании таких лиц не приобретшими право пользования жилым помещением;
 - предъявить иск об их выселении;
 - после вступления судебного решения в законную силу продать квартиру как свободную.
-

Однако до судебного решения сам по себе факт продажи не «снимает» жильцов с регистрационного учёта и не аннулирует их права, если такие права существовали.

7. Иные возможные прочтения вопроса

7.1. Квартира уже приватизирована жильцами

Если жилое помещение приватизировано и находится в собственности граждан, муниципалитет **не является собственником** и не вправе распоряжаться такой квартирой. Продажа в этом случае возможна только самими собственниками.

7.2. Принудительная продажа по ст. 293 ГК РФ

Существует специальный случай: орган местного самоуправления может обратиться в суд с требованием о продаже с публичных торгов жилого помещения, если собственник бесхозяйственно содержит его, использует не по назначению или систематически нарушает права соседей (ст. 293 ГК РФ).

Но в этом случае продаётся не муниципальная квартира, а жилое помещение частного собственника. Это не «продажа муниципалитетом своей квартиры вместе с жильцами», а принудительное прекращение права собственности по решению суда.

8. Практические выводы

1. **Муниципалитет вправе продать квартиру, занимаемую по договору социального найма.** Такая продажа законна, но не освобождает квартиру от прав жильцов.
2. **Жильцы не «продаются» вместе с квартирой.** Предметом сделки является жилое помещение, а права проживающих лиц переходят к новому собственнику как обременение.
3. **Новый собственник не может выселить нанимателей лишь в связи с покупкой квартиры.** Он становится наймодателем по действующему договору социального найма.
4. **В договоре купли-продажи обязательно должен быть перечень лиц, сохраняющих право пользования** (ст. 558 ГК РФ). Если такой перечень отсутствует, договор может быть признан незаключённым или оспорен.

5. Продать квартиру «свободной» от жильцов муниципалитет может только после того, как право пользования жильцов будет прекращено в установленном порядке — например, по соглашению сторон либо по решению суда.

9. Используемые нормативные источники

- Конституция РФ, ст. 40
- Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 128, 150, 209, 215, 293
- Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 558, 675
- Жилищный кодекс РФ: ст. 60, 64, 69, 83, 91