

# Правовой разбор: договор найма жилого помещения, продлённый рукописной записью, и обязанности сторон по содержанию переданного имущества (на примере стиральной машины)

## 1. Краткая постановка вопроса

Гражданин с 23.05.2018 снимает квартиру по письменному договору найма жилого помещения (коммерческий наём) сроком 11 месяцев; по окончании срока стороны дописали в конце договора от руки условие о продлении «на неопределённый срок, до тех пор, пока одна из сторон не расторгнет его». Фактическое пользование и внесение платы продолжаются восьмой год (с 23.05.2018 по настоящее время — около 8 лет; 9 лет исполняется в мае 2027 г.). В договоре содержится условие о предупреждении наймодателя нанимателем за 30 дней. Отдельный блок — стиральная машина, переданная вместе с квартирой: при заключении договора наймодатель предупредила о её предельном состоянии, машина работала, затем сломалась, ремонт оплатила сама наймодатель, мастер предупредил о скором выходе из строя мотора; после ремонта наниматель машиной не пользовался. Требуется оценить: (а) действительность и срок действия договора с рукописным продлением; (б) порядок, срок предупреждения и дату расторжения — по договорным 30 дням или по трёхмесячному сроку, и возможность внесудебного отказа наймодателя; (в) распределение обязанностей по ремонту и замене бытовой техники и ответственность нанимателя за её состояние при поломке от нормального (предельного) износа.

## 2. Квалификация отношений: что именно продлено и к какому типу договора это относится

### 2.1. Природа договора

Договор между гражданами о возмездном предоставлении квартиры в пользование — договор найма жилого помещения (гл. 35 ГК РФ), а не договор аренды и не договор социального найма. Вывод следует из ст. 671 ГК РФ

(наймодатель обязуется предоставить нанимателю жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания) и ст. 673 ГК РФ (объект — изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания).

Общие положения об аренде (гл. 34 ГК РФ) применяются к найму жилья субсидиарно. Формальным основанием служит ст. 625 ГК РФ, которая прямо называет виды аренды, перечисленные в § 1–6 гл. 34, и в этом перечне гл. 35 нет; поэтому применение норм об аренде к найму жилого помещения обосновывается систематическим толкованием и отсутствием в гл. 35 собственного регулирования по соответствующему вопросу. В тех вопросах, где гл. 35 содержит специальную норму (срок — ст. 683, ремонт — ст. 681, расторжение — ст. 687), применяется специальная норма, а не общая норма об аренде (ст. 610, 616, 621 ГК РФ).

Это разграничение принципиально: именно оно определяет, применяется ли к нашему случаю трёхмесячный срок предупреждения (п. 1 ст. 687 ГК РФ) или общее правило ст. 610 ГК РФ, и вправе ли наймодатель отказаться от договора во внесудебном порядке.

## 2.2. Хронология юридических фактов

| Период           | Факт                                                                       | Правовое значение                                                                                  |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23.05.2018       | Заключение договора на 11 месяцев                                          | Краткосрочный наём (п. 2 ст. 683 ГК РФ)                                                            |
| ~23.04.2019      | Истечение 11-месячного срока                                               | Прекращение срока, но не обязательства при продолжении пользования                                 |
| ~апрель–май 2019 | Рукописная запись о продлении «на неопределённый срок»                     | Соглашение об изменении договора либо, при дефекте оформления, — фактическое продолжение отношений |
| 2019–2026        | Непрерывное пользование, внесение платы, отсутствие возражений наймодателя | Подтверждение действия договора                                                                    |

## 2.3. Практический вывод по разделу

Договор квалифицируется как договор коммерческого найма жилого помещения между гражданами; приоритет имеют специальные нормы гл. 35 ГК РФ (ст. 681, 683, 684, 687), а нормы об аренде (ст. 610, 616, 621, 622 ГК РФ) применяются лишь при отсутствии специального регулирования.

### **3. Действительность договора и рукописной записи о продлении: четыре версии**

#### **3.1. Версия 1 (основная). Запись — двустороннее соглашение об изменении договора; договор действителен**

Если рукописная запись внесена в текст договора, находящийся у сторон (либо в оба экземпляра), и подписана обеими сторонами (либо подписана хотя бы одной стороной при последующем одобрении конклюдентными действиями другой), она qualifies как соглашение об изменении договора по правилам п. 1 ст. 450, ст. 452 ГК РФ (та же форма, что и договор). Требование о письменной форме соблюдено (п. 1 ст. 674 ГК РФ).

Односторонний отказ от исполнения и одностороннее изменение условий недопустимы (п. 1 ст. 450, п. 1 ст. 310 ГК РФ), однако здесь изменение двустороннее.

Последствия: договор продолжает действовать, срок определяется по правилам ст. 683 ГК РФ (см. раздел 4).

#### **3.2. Версия 2. Запись оформлена дефектно (не подписана, внесена только в один экземпляр, оспаривается авторство) — договор всё равно действует**

Письменная форма договора найма (п. 1 ст. 674 ГК РФ) — не условие действительности: несоблюдение письменной формы влечёт лишь последствие п. 1 ст. 162 ГК РФ — стороны лишаются права ссылаться на свидетельские показания в подтверждение сделки и её условий, но сохраняют право приводить письменные и иные доказательства (ст. 162 п. 1 ГК РФ, ст. 55, 60, 67 ГПК РФ).

Кроме того, при отсутствии надлежаще оформленного продления действует механизм возобновления: наниматель продолжил пользоваться имуществом после истечения срока при отсутствии возражений наймодателя. Для аренды это прямо предусмотрено п. 2 ст. 621 ГК РФ; для найма жилья специальной нормы нет, и при субсидиарном применении результат тот же — договор возобновляется на тех же условиях (с последующей корректировкой срока по ст. 683 ГК РФ).

Дополнительно: обмен документами, оплата и принятие платы наймодателем в течение восьми лет квалифицируются как заключение договора способом,

предусмотренным п. 3 ст. 438 ГК РФ (акцепт действием), с распространением на фактические действия правил письменной формы (п. 3 ст. 434 ГК РФ).

Практическое значение для нашего случая: даже при споре о подлинности записи восьмилетнее исполнение обеими сторонами исключает довод о прекращении договора в 2019 году.

### **3.3. Версия 3. Договор недействителен из-за условия о «неопределённом сроке» — не подтверждается**

Конструкция «продлевается на неопределённый срок, до тех пор пока одна из сторон не расторгнет его» не делает договор недействительным. Оспоримость или ничтожность наступают лишь при наличии оснований ст. 166–168, 169, 170, 173.1, 174, 174.1 ГК РФ; условия ст. 683 ГК РФ к ним не относятся (п. 73–75 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25).

Здесь действует другая логика: недействительно не соглашение в целом, а неприменимо именно условие о бессрочности как противоречащее императивному правилу п. 1 ст. 683 ГК РФ; вместо него применяется содержащееся в той же норме правило-заместитель (о сроке в пять лет). Это типичный приём «замещения» договорного условия императивной нормой (ст. 422 ГК РФ).

Отдельно отмечу: государственная регистрация обременения права собственности, возникающего из договора найма, заключённого на срок не менее года (п. 2 ст. 674 ГК РФ), не является условием действительности договора — закон такого последствия не устанавливает (ст. 168 ГК РФ). Отсутствие регистрации влияет лишь на противопоставимость обременения третьим лицам (например, приобретателю квартиры). Для защиты на случай продажи квартиры регистрацию целесообразно инициировать, но на действующий между сторонами договор её отсутствие не влияет.

### **3.4. Версия 4. Применение правила о краткосрочном найме (п. 2 ст. 683 ГК РФ)**

Договор на 11 месяцев — краткосрочный наём. К нему не применяются п. 2 ст. 677, ст. 680, 684–686, абз. 4 п. 2 ст. 687 ГК РФ, если договором не предусмотрено иное (п. 2 ст. 683 ГК РФ). Однако это правило действовало только до момента продления. После внесения записи (или возобновления отношений) срок перестал быть короче года, и режим краткосрочного найма прекратился — со всеми последствиями, включая восстановление действия ст. 684 ГК РФ (преимущественное право нанимателя). Это обстоятельство

работает в пользу нанимателя и должно быть прямо зафиксировано в его позиции.

### 3.5. Практический вывод по разделу

Все четыре версии приводят к одному результату: договор действителен и продолжает действовать. Версия 3 (недействительность) несостоятельна; версия 2 (дефект оформления) не меняет результата, поскольку договор возобновился фактическим пользованием; спорной остаётся только продолжительность текущего срока (раздел 4), но не сам факт действия договора.

## 4. Срок: сколько действует договор сейчас и когда наступает ближайшая «точка выхода»

### 4.1. Императивный максимум и правило-заместитель

П. 1 ст. 683 ГК РФ: договор найма заключается на срок не более пяти лет; если срок в договоре не определён, договор считается заключённым на пять лет. Отсюда: конструкция «неопределённый срок» для найма жилого помещения юридически невозможна — она автоматически преобразуется в пятилетний срок. Это и есть ключевой ответ на вопрос о законности рукописной записи: запись допустима, но её эффект — не бессрочность, а пятилетний срок.

### 4.2. Расчёт по версиям

**Версия А (запись действительна, срок «неопределённый» → 5 лет):** срок продления исчисляется с даты соглашения (условно апрель–май 2019 г.), истекает в 2024 г.; далее — продление по абз. 2 ст. 684 ГК РФ на тех же условиях и на тот же срок (5 лет) → до 2029 г.

**Версия В (запись недействительна, возобновление по п. 2 ст. 621 ГК РФ + п. 1 ст. 683 ГК РФ):** с 24.04.2019 договор действует как заключённый на 5 лет → до апреля 2024 г.; далее снова продление на 5 лет → до 2029 г.

**Версия С (срок сохранён 11-месячным, продлевался ежегодно):** каждый цикл завершается в апреле, договор продлевается фактическим пользованием без возражений наймодателя — ст. 684 ГК РФ в этой версии неприменима (п. 2 ст. 683 ГК РФ), но результат тот же: договор действует.

Все три версии сходятся: на сегодня договор действует, ближайшая дата, с которой наймодатель мог бы запустить процедуру непродления, — не ранее чем за три месяца до очередного истечения пятилетнего срока (то есть

ориентировочно январь-февраль 2029 г.), при условии направления предупреждения по абз. 2 ст. 684 ГК РФ.

### **4.3. Механизм продления по ст. 684 ГК РФ**

Абз. 2 ст. 684 ГК РФ: не позднее чем за три месяца до истечения срока наймодатель обязан предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить об отказе от продления в связи с решением не сдавать помещение внаём не менее года. Если обязанность не исполнена, а наниматель не отказался от продления, договор считается продлённым на тех же условиях и на тот же срок.

Абз. 4 ст. 684 ГК РФ: если наймодатель отказался от продления под предлогом «не сдавать», но в течение года заключил договор с другим лицом, наниматель вправе требовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков.

### **4.4. Практический вывод по разделу**

Договор действует; «неопределённый срок» юридически означает пять лет; ближайшее окно для наймодателя — предупреждение о непродлении не позднее чем за три месяца до истечения очередного пятилетнего срока. Нанимателю целесообразно письменно (заказным письмом с описью, через ст. 165.1 ГК РФ) зафиксировать свою позицию о действии договора и продолжении пользования — это блокирует довод о «молчаливом отказе от продления».

## **5. Расторжение по инициативе нанимателя: 30 дней по договору против трёх месяцев по закону**

### **5.1. Исходная норма**

П. 1 ст. 687 ГК РФ: наниматель вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

Обратите внимание на три элемента: (1) право безусловное и не связано с нарушениями со стороны наймодателя; (2) требуется согласие постоянно проживающих с нанимателем граждан; (3) предупреждение — обязательно письменное.

## 5.2. Позиция 1 (договорное условие о 30 днях применимо)

Стороны вправе изменить срок предупреждения. Аргументы: п. 1 ст. 687 ГК РФ не содержит оговорки «если иное не установлено договором», но и не содержит запрета; трёхмесячный срок установлен в интересах наймодателя, то есть является защитной гарантией стороны, которая вправе ею распорядиться; свобода договора (ст. 421 ГК РФ) позволяет согласовать иной срок; в судебной практике условия договоров коммерческого найма о месячном сроке предупреждения признаются действительными и применяются. При таком подходе нанимателю достаточно направить письменное уведомление за 30 дней, и договор прекращается по истечении этого срока.

## 5.3. Позиция 2 (три месяца императивны, 30 дней не применяются)

Аргументы: п. 1 ст. 687 ГК РФ — специальная норма жилищного законодательства, устанавливающая минимальную гарантию для наймодателя (время на поиск нового нанимателя), и в силу ст. 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам; в литературе и части практики трёхмесячный срок рассматривается как императивный, а условие договора о его сокращении — как не подлежащее применению. В этом случае уведомление за 30 дней не прекращает договор в указанную дату, а лишь запускает трёхмесячный период; освобождение помещения ранее этого срока возможно по соглашению сторон.

## 5.4. Позиция 3 (смешанная, наиболее безопасная)

Даже при признании 30-дневного срока действительным сохраняется риск: наймодатель может оспорить дату прекращения договора и потребовать плату за период «недопредупреждения» (по аналогии со ст. 622 ГК РФ — плата за время просрочки возврата имущества). Практический выход — направить уведомление, указав дату освобождения с запасом не менее трёх месяцев, либо отдельно урегулировать дату расторжения по соглашению сторон (п. 1 ст. 450, ст. 452 ГК РФ).

## 5.5. Форма и порядок

- Письменное уведомление; направление заказным письмом с описью вложения по адресу, указанному в договоре, и (или) по адресу регистрации наймодателя; юридически значимое сообщение считается доставленным по правилам ст. 165.1 ГК РФ (и разъяснений п. 63–68 Постановления Пленума

ВС РФ от 23.06.2015 № 25) даже при фактическом неполучении, если направлено по надлежащему адресу.

- Согласие постоянно проживающих граждан (п. 1 ст. 687 ГК РФ) — целесообразно оформить письменно.
- Возврат помещения — по правилам ст. 622 ГК РФ: в состоянии, в котором имущество получено, с учётом нормального износа; при невозврате или несвоевременном возврате наймодатель вправе требовать плату за всё время просрочки и возмещения убытков сверх неустойки, если она предусмотрена.
- Расторжение договора найма влечёт выселение на основании решения суда только при наличии спора (ст. 688 ГК РФ); при добровольном освобождении суд не требуется.

## 5.6. Практический вывод по разделу

Наниматель вправе расторгнуть договор в любое время. Наиболее вероятный сценарий — применение договорного 30-дневного срока (позиция 1), однако для устранения риска рекомендуется либо выдерживать трёхмесячный срок (позиция 2), либо фиксировать дату прекращения двусторонним соглашением (позиция 3). Уведомление обязательно письменное, с доказуемым направлением.

## 6. Расторжение по инициативе наймодателя и её «внесудебный отказ»

### 6.1. Позиция 1 (доминирующая). Внесудебного отказа наймодателя не существует

П. 2 ст. 687 ГК РФ исчерпывающе перечисляет основания расторжения по требованию наймодателя — и все они реализуются **в судебном порядке**:

- невнесение платы за жилое помещение за шесть месяцев (если договором не установлен более длительный срок), а при краткосрочном найме — при невнесении платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;
- разрушение или порча жилого помещения нанимателем или гражданами, за действия которых он отвечает.

П. 4 ст. 687 ГК РФ добавляет: использование помещения не по назначению либо систематическое нарушение прав и интересов соседей — с обязательным предварительным предупреждением нанимателя о необходимости устранить

нарушение и возможностью расторжения только при продолжении нарушений после предупреждения.

П. 3 ст. 687 ГК РФ: расторжение в судебном порядке по требованию любой из сторон — если помещение перестаёт быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния; и в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

Дополнительно: абз. 4 п. 2 ст. 687 ГК РФ даёт суду право предоставить нанимателю срок не более года для устранения нарушений, а при повторном обращении — отсрочить исполнение решения о расторжении на срок не более года. То есть даже при доказанных нарушениях выселение растягивается.

Общеправовая рамка: ч. 1 ст. 40 Конституции РФ, ч. 4 ст. 3 ЖК РФ (никто не может быть выселен из жилого помещения или ограничен в праве пользования им иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренным федеральным законом), ст. 688 ГК РФ (выселение — на основании решения суда).

Условие рукописной записи «до тех пор, пока одна из сторон не расторгнет его» в части, касающейся наймодателя, не может толковаться как предоставление ему права внесудебного отказа: это противоречило бы п. 2, 4 ст. 687 ГК РФ и ч. 4 ст. 3 ЖК РФ. По правилам ст. 431 ГК РФ такое условие толкуется с учётом существа отношений, а по п. 2 ст. 422 ГК РФ договорное условие, противоречащее императивной норме, не подлежит применению в соответствующей части. При этом условие сохраняет смысл для нанимателя — как отражение его права на немотивированный отказ (п. 1 ст. 687 ГК РФ).

## **6.2. Позиция 2 (миноритарная). При «неопределённом сроке» возможно применение п. 2 ст. 610 ГК РФ**

Отдельные авторы и судебные акты допускают: если договор считается заключённым на неопределённый срок, наймодатель вправе в любое время отказаться от договора, предупредив другую сторону за три месяца (п. 2 ст. 610 ГК РФ, применяемый субсидиарно). Эта позиция уязвима: п. 1 ст. 683 ГК РФ прямо исключает бессрочность найма жилого помещения, а ст. 687 ГК РФ является специальной по отношению к ст. 610 ГК РФ. Тем не менее риск предъявления такого требования (и, как следствие, обращения в суд за выселением по ст. 688 ГК РФ) существует, и его следует учитывать при планировании.

### 6.3. Позиция 3. Простое истечение срока без продления

Если наймодатель направит предупреждение по абз. 2 ст. 684 ГК РФ за три месяца до истечения очередного срока и заявит об отказе от продления в связи с решением не сдавать помещение внаём не менее года, договор прекратится по истечении срока, и наниматель будет обязан освободить помещение. При последующей сдаче другому лицу в течение года наниматель вправе требовать признания нового договора недействительным и (или) возмещения убытков (абз. 4 ст. 684 ГК РФ).

### 6.4. Практический вывод по разделу

Наймодатель не вправе «попросить съехать» во внесудебном порядке и не вправе отказаться от договора в одностороннем порядке: единственные пути — (1) предупреждение о непродлении по абз. 2 ст. 684 ГК РФ в установленный срок либо (2) суд по основаниям п. 2–4 ст. 687 ГК РФ. При добросовестном внесении платы и отсутствии порчи имущества и нарушений прав соседей оснований для судебного расторжения нет. Риск связан только с миноритарной позицией о применении п. 2 ст. 610 ГК РФ.

## 7. Стиральная машина: ремонт, замена, ответственность нанимателя

### 7.1. Правовой режим техники, переданной вместе с квартирой

Стиральная машина передана вместе с жилым помещением и является частью объекта найма в широком смысле (оборудование квартиры). Соответственно:

- обязанность передать имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению, — п. 1 ст. 611 ГК РФ;
- ответственность за недостатки переданного имущества — ст. 612 ГК РФ;
- бремя содержания имущества лежит на собственнике — ст. 210 ГК РФ;
- риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несёт собственник, если иное не предусмотрено законом или договором, — ст. 211 ГК РФ.

### 7.2. Ремонт и замена: разграничение обязанностей

Специальные нормы гл. 35 ГК РФ:

- текущий ремонт сданного внаём жилого помещения — обязанность нанимателя, если иное не установлено договором (п. 1 ст. 681 ГК РФ);

- капитальный ремонт — обязанность наймодателя, если иное не установлено договором (п. 2 ст. 681 ГК РФ);
- переоборудование жилого дома, существенно изменяющее условия пользования, без согласия нанимателя не допускается (п. 3 ст. 681 ГК РФ).

Те же правила в общем виде — п. 1 и п. 2 ст. 616 ГК РФ (капитальный ремонт за счёт арендодателя; поддержание в исправном состоянии, текущий ремонт и расходы на содержание — за счёт арендатора). П. 1 ст. 616 ГК РФ также даёт арендатору при нарушении арендодателем обязанности по капремонту право выбора: произвести ремонт и взыскать стоимость (или зачесть в счёт платы), потребовать соразмерного уменьшения платы, потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Обязанности наймодателя по эксплуатации — п. 2 ст. 676 ГК РФ: осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, предоставлять или обеспечивать предоставление коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

Замена бытовой техники, пришедшей в негодность вследствие нормального износа, не является текущим ремонтом: это восстановление потребительских свойств объекта найма, то есть обязанность собственника (ст. 210, п. 2 ст. 676, п. 2 ст. 681 ГК РФ). Текущий ремонт — это поддержание в исправном состоянии (устранение мелких неисправностей, профилактика), но не замена истощившего ресурс агрегата.

### 7.3. Ответственность нанимателя: пределы

- Ст. 678 ГК РФ: наниматель обязан использовать помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.
- Ст. 622 ГК РФ: при прекращении договора наниматель обязан вернуть имущество в том состоянии, в котором он его получил, **с учётом нормального износа** или в состоянии, обусловленном договором.
- Ст. 401 ГК РФ: ответственность наступает при наличии вины; отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство (п. 2 ст. 401 ГК РФ).

Прямое следствие: за ухудшение имущества, вызванное нормальным износом, наниматель ответственности не несёт. Бремя доказывания того, что ухудшение вышло за пределы нормального износа и вызвано действиями (бездействием) нанимателя, лежит на наймодателе — как на лице, заявляющем соответствующее требование (ст. 15, 393, 622 ГК РФ, ст. 56 ГПК РФ).

## 7.4. Значение предупреждения наймодателя о состоянии машины при заключении договора

П. 1 ст. 612 ГК РФ: арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору.

Здесь работает в обе стороны:

- **в пользу наймодателя:** предупредив о состоянии машины, она в известной мере снимает с себя ответственность за её работоспособность как таковую;
- **в пользу нанимателя:** то же предупреждение является доказательством заранее известного предельного износа — то есть подтверждает, что причина поломки существовала до передачи имущества и не связана с поведением нанимателя.

Ключевой факт: наймодатель **сама оплатила ремонт**. Это — конклюдентное признание обязанности по содержанию данного имущества (ст. 210 ГК РФ) и подтверждение того, что поломка не была отнесена ею к вине нанимателя. Кроме того, мастер предупредил о предельном износе мотора — обстоятельство, устанавливающее причину будущей поломки (износ, а не эксплуатация).

## 7.5. Неиспользование машины после ремонта: правовые последствия

### Плюсы для нанимателя:

- исключается причинная связь между его действиями и последующей поломкой: он имуществом не пользовался, следовательно, не мог его повредить;
- поведение полностью соответствует принципу добросовестности (п. 3 ст. 1, п. 3 ст. 307 ГК РФ): узнав о предельном износе, наниматель не эксплуатировал технику и не создавал риска повреждения.

### Минусы (о них нужно знать):

- если наниматель не пользуется машиной, он не вправе ссылаться на ухудшение условий пользования и требовать уменьшения платы по п. 4 ст. 614 ГК РФ (субсидиарно): фактической невозможности использования нет, есть добровольный отказ;
- неиспользование не освобождает от обязанности сообщить наймодателю о состоянии техники: молчание может быть истолковано как принятие имущества без замечаний, что осложнит доказывание при возврате квартиры.

**Рекомендуемая фиксация:** письменное уведомление наймодателя с описанием состояния машины после ремонта, указанием на предупреждение мастера о предельном износе мотора и на отказ от эксплуатации. Как вариант — совместный акт осмотра либо заключение сервисного центра о причине неисправности (износ, а не механическое повреждение).

## 7.6. Что наниматель вправе требовать сейчас

1. **Замена техники** — как исполнение обязанности собственника по поддержанию объекта найма в состоянии, пригодном для использования (ст. 210, п. 2 ст. 676, п. 2 ст. 681 ГК РФ). Требование адресуется наймодателю.
2. **Соразмерное уменьшение платы** — п. 4 ст. 614 ГК РФ (применяется субсидиарно): если в силу обстоятельств, за которые наниматель не отвечает, условия пользования или состояние имущества существенно ухудшились. Применимость в нашем случае ограничена: отсутствие стиральной машины при наличии остального оборудования вряд ли будет признано «существенным» ухудшением — оспоримо.
3. **Расторжение договора и возмещение убытков** — п. 1 ст. 616 ГК РФ (при отказе наймодателя от выполнения обязанности по восстановлению имущества) или общие основания ст. 450, 450.1, 393 ГК РФ.
4. **Возмещение расходов на ремонт** — если наниматель понесёт их сам; в нашем случае ремонт уже оплачен наймодателем, поэтому требование неприменимо.

## 7.7. Исковая давность

Общий срок — три года (п. 1 ст. 196 ГК РФ), исчисляется со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении права и о надлежащем ответчике (п. 1, 2 ст. 200 ГК РФ). Если ремонт оплачен наймодателем в 2018–2019 гг., связанные с ним требования к настоящему моменту погашены давностью. Однако это не препятствует: (а) доказыванию факта нормального износа как обстоятельства, освобождающего от ответственности при возврате имущества; (б) предъявлению требования о замене техники, если неисправность сохраняется, — такое требование носит длящийся характер.

## 7.8. Практический вывод по разделу

Ответственность за исправность и замену бытовой техники, пришедшей в негодность вследствие нормального (предельного) износа, несёт собственница: ст. 210, 211 ГК РФ, п. 2 ст. 676 ГК РФ, п. 2 ст. 681 ГК РФ. Наниматель не отвечает за поломку, вызванную износом, а не его действиями:

п. 2 ст. 401, ст. 622 ГК РФ. Доказательственная база нанимателя: (1) факт предупреждения наймодателя о состоянии машины при заключении договора — п. 1 ст. 612 ГК РФ; (2) оплата ремонта наймодателем — признание обязанности содержать имущество; (3) предупреждение мастера о предельном износе мотора; (4) неиспользование машины после ремонта — отсутствие причинной связи. Если наймодатель откажется заменить технику — требование о замене либо о расторжении договора с возмещением убытков (п. 1 ст. 616 ГК РФ, ст. 450 ГК РФ).

## 8. Сводная таблица выводов

| Вопрос                             | Версия               | Вывод                                                                              |
|------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Действителен ли договор            | Все версии           | Да, действует; «неопределённый срок» преобразуется в 5 лет (п. 1 ст. 683 ГК РФ)    |
| Срок                               | A / B / C            | Действует; ближайшее истечение очередного 5-летнего срока — ориентировочно 2029 г. |
| Расторжение нанимателем            | Позиция 1 (30 дней)  | Применимо, но с риском                                                             |
|                                    | Позиция 2 (3 месяца) | Наиболее защищённый вариант                                                        |
|                                    | Позиция 3            | Двустороннее соглашение о дате — оптимально                                        |
| Отказ наймодателя                  | Позиция 1            | Только суд (п. 2-4 ст. 687 ГК РФ) либо непродление (абз. 2 ст. 684 ГК РФ)          |
|                                    | Позиция 2            | Риск требования по п. 2 ст. 610 ГК РФ (миноритарная)                               |
| Машина: ремонт/ замена             | Основная             | Обязанность наймодателя (ст. 210, п. 2 ст. 676, п. 2 ст. 681 ГК РФ)                |
| Машина: ответственность нанимателя | Основная             | Не отвечает: нормальный износ (ст. 622, п. 2 ст. 401 ГК РФ)                        |

## 9. Последовательность действий (для внутренней памяти)

1. **Зафиксировать действующий договор:** направить наймодателю письменное уведомление о продолжении пользования и о действии договора; приложить копию экземпляра с рукописной записью. Основание: абз. 2 ст. 684 ГК РФ (невозможность «молчаливого отказа от продления»), ст. 165.1 ГК РФ.
2. **Машина:** составить акт осмотра с указанием модели, года выпуска, характера неисправности и со ссылкой на предупреждение мастера о предельном износе мотора; при возможности получить письменное заключение сервисного центра. Направить наймодателю требование о замене либо об уменьшении платы (п. 4 ст. 614, п. 1 ст. 616 ГК РФ).
3. **При намерении выехать:** направить уведомление о расторжении с расчётом даты (рекомендуется запас не менее трёх месяцев — п. 1 ст. 687 ГК РФ) либо подписать двустороннее соглашение о дате прекращения договора (ст. 452 ГК РФ).
4. **Возврат помещения:** акт приёма-передачи с фиксацией состояния имущества и с указанием на нормальный износ (ст. 622 ГК РФ); сохранить копию акта у себя.
5. **Регистрация обременения** (при длительном сроке): рассмотреть вопрос о государственной регистрации обременения по п. 2 ст. 674 ГК РФ для защиты при возможной продаже квартиры.

## 10. Список использованных нормативных источников

### Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации — ч. 1 ст. 40.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая — п. 3 ст. 1, ст. 10, ст. 15, ст. 162 (п. 1), ст. 165.1, ст. 166, ст. 168, ст. 190–192, 194, ст. 196, 200, 210, 211, ст. 307 (п. 3), ст. 310 (п. 1), ст. 393, ст. 401, ст. 421, 422, ст. 431, 432, 434 (п. 3), 435, 438 (п. 3), ст. 450, 450.1, 452.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть вторая — ст. 595, 600 (к рассматриваемым отношениям **не применяются** — рента), ст. 606, 610, 611, 612 (п. 1), 614 (п. 4), 616, 621 (п. 2), 622, 625; ст. 671, 673, 674, 676 (п. 2), 678, 681, 683, 684, 687, 688.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации — ч. 4 ст. 3, ст. 4, ст. 79 (п. 5, 6 — регулирует прекращение договора **поднайма** по договору социального найма; к коммерческому найму между гражданами применяется лишь как

ориентир по трёхмесячному сроку предупреждения, непосредственно не применима).

5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — в части регистрации обременения, возникающего из договора найма (во взаимосвязи с п. 2 ст. 674 ГК РФ).

### **Разъяснения высших судов**

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» — п. 63–68 (юридически значимые сообщения, ст. 165.1 ГК РФ), п. 73–75 (оспоримые и ничтожные сделки, ст. 166–168 ГК РФ).
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» — в части бремени доказывания вины и убытков (во взаимосвязи со ст. 401, 393 ГК РФ).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» — применяется ограничительно (регулирует социальный наём), используется для обоснования недопустимости произвольного выселения.

### **Процессуальные нормы**

1. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации — ст. 55, 56, 60, 67, 79 (доказательства, бремя доказывания, экспертиза).

### **Примечание о качестве подборки источников**

В предложенной подборке присутствуют акты, к рассматриваемым отношениям **не относящиеся** и подлежащие исключению: ст. 595 и ст. 600 ГК РФ (риск случайной гибели имущества, переданного под выплату постоянной и пожизненной ренты) — регулируют рентные обязательства и к найму жилого помещения неприменимы. Ссылки на «Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ» и «Распоряжение Президента Российской Федерации от 04.05.2026 № 143-рп» в приведённой редакции дублируют текст п. 5, 6 ст. 79 ЖК РФ и, судя по содержанию, являются технической ошибкой подборки: соответствующая норма — ст. 79 Жилищного кодекса РФ. При подготовке публикации эти позиции следует либо исключить, либо переатрибутировать на ЖК РФ.

### **Оговорка о фактических допущениях**

Разбор построен на предположении, что рукописная запись внесена в текст договора и не оспаривается по авторству, а также что наниматель не имеет задолженности по плате и не допускал порчи помещения. При иных фактических данных (оспаривание подлинности записи, наличие задолженности свыше шести месяцев, претензии соседей) соответствующие разделы требуют пересчёта: в частности, при задолженности свыше шести месяцев возникает основание п. 2 ст. 687 ГК РФ, а при систематических нарушениях прав соседей — п. 4 ст. 687 ГК РФ с обязательным предварительным предупреждением.