

ПРАВОВОЙ РАЗБОР: досрочный выезд нанимателя, возврат платы и обеспечительного платежа (залога), пределы доступа наймодателя в жилое помещение

1. Краткая постановка вопроса

Стороны связаны договором коммерческого найма жилого помещения (гл. 35 ГК РФ), первоначально заключённым на 6 месяцев; по истечении срока наниматель продолжил пользоваться квартирой без письменных возражений наймодателя более года, оплата вносилась переводами через Сбербанк онлайн; последний оплаченный период — с 16.10.2026 по 16.11.2026. Наймодатель, сославшись на отказ нанимателя в её внезапном визите, объявила о «выселении», потребовала допуска в квартиру с собственным ключом в сопровождении супруга в любое удобное ей время, отказалась от согласованного времени передачи помещения (15:00 24.11.2026) и заявила, что после 25.11.2026 наниматель «прав уже не имеет». Наниматель с несовершеннолетним ребёнком 6 лет вынужден выехать досрочно и передать квартиру после уборки с ключами. Требуется установить: (а) считается ли договор возобновлённым и на какой срок, каков порядок его прекращения нанимателем; (б) вправе ли наниматель после выезда требовать возврата неиспользованной платы и залога и как наймодатель может удержать часть в счёт ущерба; (в) вправе ли наймодатель входить в квартиру своим ключом и каковы последствия; (г) сохраняется ли право на иск после фактического выезда.

2. Исходная квалификация отношений (важно для всех дальнейших выводов)

2.1. Вид найма. Это **коммерческий наём** жилого помещения (ст. 671–688 ГК РФ), а не социальный наём и не наём жилого помещения жилищного фонда социального использования. Следовательно, нормы ст. 65, 83, 91–10 ЖК РФ, приведённые в правовом контексте, к отношениям сторон **не применяются**; они могут использоваться только как ориентир по аналогии (п. 1 ст. 6 ГК РФ) и

не создают для сторон прав и обязанностей. В частности, ст. 91-10 ЖК РФ (о найме жилья фонда социального использования) к частной квартире неприменима вообще.

2.2. Форма договора. Договор найма должен быть заключён в письменной форме (ст. 674 ГК РФ). Даже если письменный документ за пределы первых 6 месяцев не переоформлялся, несоблюдение простой письменной формы не лишает стороны права ссылаться на письменные и иные доказательства — п. 1 ст. 162 ГК РФ; запрет касается только свидетельских показаний. Выписки Сбербанк онлайн с назначением платежа, переписка мессенджера, чеки — допустимые доказательства (ст. 55, 71 ГПК РФ).

2.3. Неопределённость дат, которую необходимо учитывать. Из описания следуют две несовпадающие версии расчётов, и обе подлежат разбору:

- **Версия «А»:** последний платёж покрывал период до 16.11.2026, выезд — 24.11.2026. Тогда переплаты нет, а за 17.11–24.11.2026 (8 дней) плата фактически не внесена.
- **Версия «Б»:** плата внесена вперёд за период, истекающий после 24.11.2026 (например, до 16.12.2026) либо наймодатель сама признала право пользования «до 25.11.2026». Тогда возникает излишне уплаченная сумма за период с даты возврата помещения по конец оплаченного периода.

Практические выводы по каждой версии даны в разделах 5 и 11.

3. Раздел 1. Возобновление договора после истечения 6-месячного срока: три конкурирующие позиции

3.1. Позиция А (доминирующая, основана на буквальном тексте п. 2 ст. 684 ГК РФ): договор продлён на тот же срок

Согласно п. 2 ст. 684 ГК РФ наймодатель не позднее чем за три месяца до истечения срока обязан либо 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 этого не сделано, а наниматель не отказался от продления, **договор считается продлённым на тех же условиях и на тот же срок.**

Применительно к ситуации: письменного предупреждения за три месяца до 16-го числа соответствующего месяца наймодатель не направляла, наниматель от продления не отказывался, продолжал пользоваться квартирой

и вносить плату более года. Отсюда: **договор считается продлённым на очередной 6-месячный срок на прежних условиях**, и такая «пролонгация» повторялась (п. 2 ст. 684 ГК РФ применяется каждый раз при истечении срока).

Практический вывод по позиции А. Договор является срочным и действующим; наймодатель не вправе ни «выселить» нанимателя, ни требовать немедленного освобождения; прекратить отношения она может только в судебном порядке и только по основаниям п. 2 ст. 687 ГК РФ (невнесение платы за 6 месяцев либо разрушение/порча помещения) — ни того, ни другого нет. Наниматель, в свою очередь, вправе расторгнуть договор в любое время с письменным предупреждением за три месяца (п. 1 ст. 687 ГК РФ) — о рисках см. раздел 4.

3.2. Позиция В (альтернативная, встречается в практике и доктрине): отношения приобрели характер договора без определённого срока

Обоснование: после многократного истечения срока и продолжения пользования без оформления нового письменного документа фактически сложившиеся отношения не имеют согласованного срока; по п. 1 ст. 683 ГК РФ при отсутствии в договоре срока он считается заключённым **на пять лет**. Ряд судов при длительном продолжении отношений без возражений квалифицирует их именно так (по аналогии с логикой ст. 621, 684 ГК РФ о защите стабильности пользования).

Практический вывод по позиции В. Правовое положение нанимателя ещё прочнее: наймодатель вообще лишён возможности прекратить договор во внесудебном порядке и по основаниям, не указанным в п. 2 ст. 687 ГК РФ; вход в помещение и «выселение» правомерными быть не могут. Для нанимателя порядок прекращения тот же — предупреждение за три месяца (п. 1 ст. 687 ГК РФ). Формально при квалификации по ст. 683 ГК РФ (срок 5 лет) возникает вопрос о государственной регистрации (п. 2 ст. 674 ГК РФ), однако отсутствие регистрации не освобождает стороны от расчётов и не может использоваться наймодателем в ущерб нанимателю (п. 3, 4 ст. 1, ст. 10 ГК РФ).

3.3. Позиция С (по аналогии с п. 2 ст. 621 ГК РФ): возобновление на неопределённый срок

Пункт 2 ст. 621 ГК РФ (аренда) при продолжении пользования имуществом после истечения срока при отсутствии возражений арендодателя презюмирует возобновление договора **на неопределённый срок**. Для найма жилого помещения специальной нормой является ст. 684 ГК РФ («на тот же

срок»), поэтому прямое применение ст. 621 ГК РФ исключено; однако в практике встречаются решения, где суд описывает отношения как «возобновлённые на неопределённый срок», не разграничивая эти конструкции. Практического различия для существа спора нет: и в этом варианте наймодатель не вправе выселять вне суда, а наниматель прекращает отношения предупреждением за три месяца.

3.4. Итог по разделу

Позиция	Срок	Прекращение наймодателем	Прекращение нанимателем
А (п. 2 ст. 684 ГК РФ)	6 мес. (неоднократно продлевался)	Только суд, п. 2 ст. 687 ГК РФ, либо отказ от продления с предупреждением за 3 мес.	Письменное предупреждение за 3 мес. (п. 1 ст. 687 ГК РФ)
В (п. 1 ст. 683 ГК РФ)	5 лет	Только суд, п. 2 ст. 687 ГК РФ	То же
С (аналогия п. 2 ст. 621 ГК РФ)	Не определён	Только суд	То же

Общий вывод, не зависящий от выбора позиции: объявленное наймодателем «выселение» и требование немедленно освободить квартиру **не имеют юридической силы**. Выселение возможно исключительно по решению суда — ст. 687, 688 ГК РФ. Заявление «после 25.11.2026 вы прав уже не имеете» юридически ничтожно, но его следует использовать как доказательство (см. раздел 4.3).

4. Раздел 2. Прекращение договора по инициативе нанимателя: срок предупреждения и защита от требования «оплатить три месяца»

4.1. Норма

Пункт 1 ст. 687 ГК РФ: наниматель вправе **в любое время** расторгнуть договор с письменным предупреждением наймодателя **за три месяца** (согласия постоянно проживающих граждан — в данном случае супруга/ребёнка — требуется по букве нормы, оформляется письменно).

4.2. Риск

Если наймодатель будет настаивать, что договор действовал (позиция А) и наниматель выехал без трёхмесячного предупреждения, она может заявить требование о взыскании платы за период предупреждения (либо о возмещении убытков в виде недополученной платы — ст. 15, 393 ГК РФ). Практика по этому вопросу расходится:

- **Подход 1 (жёсткий):** плата взыскивается за весь трёхмесячный период предупреждения, поскольку наниматель не совершил требуемого законом действия; возврат помещения сам по себе договор не прекращает. Такой подход опирается и на аналогию п. 2 ст. 622 ГК РФ (плата за всё время просрочки возврата имущества).
- **Подход 2 (преобладающий при добросовестном поведении сторон):** начисление платы прекращается с момента фактического возврата помещения (передача ключей, освобождение, составление акта), а наймодатель вправе требовать лишь доказанные убытки, при этом обязан доказать невозможность сдать квартиру иному лицу (ст. 15, 393, п. 1 ст. 404 ГК РФ, ст. 56 ГПК РФ). При быстрой передаче убытков нет.

4.3. Контрдоводы, существенно снижающие риск (применять в письменной переписке и в суде)

1. **Соглашение о расторжении (п. 1 ст. 450, ст. 452 ГК РФ).** Наймодатель сама потребовала освободить помещение и указала дату — «после 25.11.2026 права нет». Это её волеизъявление на прекращение договора с 25.11.2026; выезд нанимателя = принятие. При таком развитии требование о плате «за три месяца» противоречит её же поведению (п. 3, 4 ст. 1, п. 5 ст. 166 ГК РФ — эстоппель; ст. 10 ГК РФ).
2. **Просрочка кредитора (ст. 406 ГК РФ).** Наймодатель отказалась от согласованной передачи помещения 24.11.2026 в 15:00. Отказ принять надлежащее исполнение = просрочка кредитора (п. 1 ст. 406 ГК РФ); должник не отвечает за вызванные ею убытки и не платит проценты за время просрочки (п. 2, 3 ст. 406 ГК РФ). Риск случайной гибели/повреждения имущества также переходит на неё.
3. **Неправомерное поведение как основание расторжения по инициативе нанимателя.** Угрозы войти в жилище своим ключом в отсутствие нанимателя, требование немедленного выезда без суда — существенное нарушение наймодателем условий пользования (п. 2 ст. 450, п. 3 ст. 687 ГК РФ; ст. 10 ГК РФ; ч. 1, 3 ст. 3 ЖК РФ, ст. 25 Конституции РФ). В этом случае наниматель прекращает договор в судебном порядке без

трёхмесячного ожидания и с возмещением убытков (ст. 15, 393 ГК РФ) — эта позиция должна быть заявлена как «основная» при конфликте.

- 4. Обязанность наймодателя уменьшить убытки** (п. 1 ст. 404 ГК РФ) и доказать их (ст. 56 ГПК РФ).

4.4. Практический вывод по разделу

Выезд 24.11.2026 юридически безопасен, если параллельно совершены три действия: (1) письменное уведомление о прекращении договора и готовности передать помещение с указанием даты и времени (телеграмма либо заказное письмо с описью вложения на адрес из договора/ЕГРН + дублирование в мессенджере); (2) фиксация возврата помещения (акт либо односторонний акт с двумя свидетелями, видеообход, показания счётчиков); (3) фиксация её заявления о прекращении с 25.11.2026 (скриншоты с датами, аудиозапись разговора — допустима как доказательство, ст. 55, 77 ГПК РФ).

5. Раздел 3. Плата за неиспользованный период: две позиции

5.1. Позиция 1: излишне уплаченное подлежит возврату как неосновательное обогащение

Плата за наём — вознаграждение за предоставленное в пользование жильё (ст. 671, 682 ГК РФ). С момента возврата помещения (передача ключей/акт) обязательство по внесению платы прекращается, а удержанная сумма за неиспользованные дни становится неосновательным обогащением (ст. 1102, 1105 ГК РФ) с начислением процентов по ст. 395 ГК РФ с момента, когда наймодатель узнала о неосновательности удержания (п. 2 ст. 1107 ГК РФ).

5.2. Позиция 2: до прекращения договора плата начисляется независимо от фактического использования

Опирается на аналогию п. 2 ст. 622 ГК РФ и практику по аренде: обязанность платить сохраняется до возврата объекта, оформленного надлежащим образом; «съехал, но не передал» — плата продолжается. В жилищном найме аналогичный результат возможен, если наниматель выехал, не уведомив наймодателя и не передав ключи.

5.3. Применение к версиям расчёта

Версия	Что происходит	Правовой результат
А: оплачено по 16.11.2026, выезд 24.11.2026	Переплаты нет; за 17.11–24.11 (8 дней; при её версии «до 25.11» — 9 дней) плата не внесена	Требование о возврате «за неиспользованные дни» отсутствует; напротив, она вправе зачесть стоимость 8–9 дней. Разумно самой предложить зачёт против залога (ст. 410 ГК РФ) — это лишает её аргумента о задолженности
Б: оплачено за период, истекающий после 24.11.2026	Излишек = плата за месяц ÷ 30 × число неиспользованных дней	Возврат по ст. 1102 ГК РФ + проценты по ст. 395 ГК РФ. Удержание допустимо только в части доказанных убытков и задолженности (ст. 410, 15, 393 ГК РФ)

5.4. Практический вывод по разделу

Право на возврат «остатка» существует, но его размер надо считать по документам, а не по устным договорённостям: при версии А требования о возврате платы нет вовсе — спор будет только о залоге; при версии Б — требование обосновано, но уменьшается на задолженность за фактические дни проживания и на доказанные убытки. В иске следует формулировать требование альтернативно-арифметически («излишне уплаченная плата за период с ... по ... в сумме ...»), приложив расчёт (п. 1 ч. 1 ст. 131, ст. 132 ГПК РФ).

6. Раздел 4. Залог: правовая природа, бремя доказывания ущерба, порядок удержания

6.1. Квалификация «залога» — три возможных варианта

- Обеспечительный платёж (ст. 381.1 ГК РФ)** — наиболее вероятная квалификация при переводе денег «на случай ущерба/последнего месяца». По п. 2 ст. 381.1 ГК РФ при прекращении обеспеченного обязательства платёж **подлежит возврату**, если иное не предусмотрено соглашением; соглашение об удержании конкретных сумм должно быть определённым.
- Аванс** — сумма, уплаченная вперёд без обеспечительной функции; возвращается в неиспользованной части (ст. 1102 ГК РФ).

3. Задаток (ст. 380, 381 ГК РФ) — только если в письменном документе прямо назван задатком; соглашение о задатке независимо от суммы должно быть совершено в письменной форме (п. 2 ст. 380 ГК РФ). При задатке и «неисполнении» со стороны давшего задаток он остаётся у другой стороны (п. 2 ст. 381 ГК РФ). Если в расписке/переписке написано «зalog», «депозит», «страховой платёж» — это **не задаток**, и правила ст. 381 ГК РФ не применяются. При сомнении сумма квалифицируется как аванс (п. 3 ст. 380 ГК РФ).

6.2. Удержание в счёт ущерба: что требуется от наймодателя

- Удержание из обеспечительного платежа допустимо **только** при наличии соглашения сторон либо посредством зачёта (ст. 410 ГК РФ) требования, срок которого наступил и которое не оспаривается. Односторонняя «оценка возможных повреждений» наймодателем в отсутствие нанимателя юридической силы не имеет: оценка — это отчёт оценщика по ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ, а размер ущерба при споре устанавливается экспертизой в суде (ст. 79 ГПК РФ).
- Бремя доказывания наличия и размера ущерба, а также причинной связи лежит на наймодателе (ст. 15, 393, п. 1 ст. 404, ст. 1064 ГК РФ; ст. 56 ГПК РФ).
- Ключевое доказательство — **акт приёма-передачи при заселении** с описанием состояния и имущества. Если акта нет, наймодатель не может доказать исходное состояние квартиры, а значит — и факт ухудшения; это довод в пользу нанимателя.
- Из возмещения исключается **нормальный износ** (по аналогии п. 1 ст. 622 ГК РФ) и повреждения, возникшие не по вине нанимателя.
- Пока помещение не принято по акту, наймодатель не вправе ссылаться на «скрытые недостатки», выявленные позже, если они могли возникнуть после возврата.

6.3. Практический вывод по разделу

Требование о возврате залога обосновано в размере: **залог — доказанные убытки — задолженность по плате**. Удержание всей суммы «на всякий случай» или «после оценки» — неосновательное обогащение (ст. 1102 ГК РФ) с процентами по ст. 395 ГК РФ. Если платёж оформлен как задаток в письменном виде — риск иной (п. 2 ст. 381 ГК РФ), но при отсутствии письменного соглашения о задатке суд квалифицирует сумму как аванс/обеспечительный платёж, подлежащий возврату.

7. Раздел 5. Доступ наймодателя в жилое помещение: пределы права и последствия самоуправства

7.1. Нормы

- **Ст. 25 Конституции РФ:** жилище неприкосновенно; никто не вправе проникать в него против воли проживающих лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения.
- **Ч. 1, 3 ст. 3 ЖК РФ:** проникновение в жилище без согласия проживающих на законных основаниях граждан допускается только в случаях, прямо предусмотренных федеральным законом, и только в целях спасения жизни, имущества, обеспечения безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках, иных чрезвычайных обстоятельствах, а также для задержания подозреваемых и пресечения преступления.
- **Гл. 35 ГК РФ не наделяет наймодателя правом входить в сданное внаём жилое помещение.** Обязанность нанимателя допускать наймодателя (его представителей) в **заранее согласованное время** для осмотра технического состояния следует из договора (если такое условие включено) и должна толковаться ограничительно; она ни при каких условиях не превращается в право входа своим ключом в отсутствие нанимателя и против его воли.
- Показ квартиры потенциальным покупателям/нанимателям возможен **только с согласия нанимателя** и в согласованное время; отказ в показе не является нарушением договора и тем более не является основанием для «выселения».

7.2. Правовые последствия самовольного проникновения

- **Уголовная ответственность:** ст. 139 УК РФ — незаконное проникновение в жилище против воли проживающего лица (в т.ч. с использованием ключа как средства преодоления доступа); при хищении вещей — ст. 158 УК РФ, при умышленном повреждении — ст. 167 УК РФ.
- **Административная ответственность:** ст. 19.1 КоАП РФ (самоуправство, не причинившее существенного вреда); при самовольном изменении запирающих устройств до вывоза вещей — ст. 330 УК РФ (при существенном вреде).
- **Гражданско-правовая защита:** наниматель — законный владелец, его владение защищается против собственника и третьих лиц; применимы ст. 304, 305 ГК РФ (требование об устранении препятствий в пользовании), ст.

12 ГК РФ; возможна компенсация морального вреда при нарушении личных неимущественных прав — неприкосновенности жилища и частной жизни (ст. 150, 151, 1099 ГК РФ), хотя судебная перспектива такого требования невысока и зависит от доказанности нравственных страданий.

- **Обеспечительные меры:** в рамках иска можно просить суд запретить ответчику совершать действия по проникновению в жилое помещение и замене запирающих устройств до вывоза имущества (ст. 139, 140 ГПК РФ) — мера применяется быстро, но требует обоснования.
- **Процессуальная фиксация:** заявление в дежурную часть/участковому по факту угроз и попытки проникновения с просьбой зарегистрировать КУСП и провести проверку (ст. 141–145 УПК РФ); фиксация каждого визита актом с участием соседей, видео.

7.3. Практический вывод по разделу

Требование наймодателя «прийти с мужем и своим ключом тогда, когда она захочет» **противоправно**. Наниматель вправе: (1) письменно уведомить о недопустимости проникновения; (2) предложить конкретные окна для осмотра (например, 24.11.2026 в 15:00 — уже предложено и ею отклонено, что важно зафиксировать); (3) при попытке входа — вызывать полицию и составлять акт; (4) при реальном проникновении — ставить вопрос о возбуждении дела и о возмещении убытков (ст. 15, 1064 ГК РФ). Установка дополнительного внутреннего запирающего устройства без повреждения двери допустима как мера самозащиты (ст. 14 ГК РФ) при соразмерности.

8. Раздел 6. Сохраняется ли право на иск после выезда: да, полностью

8.1. Основания и предмет иска

Выезд прекращает **право пользования**, но не прекращает **денежные обязательства** из договора и из неосновательного обогащения. Право на обращение в суд не зависит от факта проживания (ст. 3, 4 ГПК РФ; ст. 11, 12 ГК РФ). Предмет иска:

1. взыскание обеспечительного платежа — ст. 381.1, 1102 ГК РФ;
2. взыскание излишне уплаченной платы (при версии Б) — ст. 1102, 1105 ГК РФ;
3. проценты по ст. 395 ГК РФ — с момента, когда ответчик узнала о неосновательности удержания (п. 2 ст. 1107 ГК РФ);

4. убытки, вызванные неправомерными действиями (расходы на вынужденный переезд, разница в плате за новое жильё) — ст. 15, 393, 1064 ГК РФ, при наличии доказуемой причинной связи;
5. компенсация морального вреда — ст. 151, 1099 ГК РФ (перспектива ограниченная);
6. судебные расходы — ст. 88, 98, 100 ГПК РФ.

8.2. Ответчик, подсудность, пошлина, давность

- **Ответчик** — собственник помещения (проверить по выписке из ЕГРН: ст. 62 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ). Если супруг — сособственник либо подписывал договор/принимал платежи, его можно привлечь соответчиком.
- **Подсудность**: по общему правилу — по месту жительства ответчика (ст. 28 ГПК РФ). Если цена иска не превышает 100 000 руб. — мировой судья (п. 5 ч. 1 ст. 23 ГПК РФ); свыше — районный суд (ст. 24 ГПК РФ). Если наймодатель — ИП или профессионально сдаёт жильё, возможна (дискуссионно) квалификация как потребительских отношений с альтернативной подсудностью по месту истца (ст. 17 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1) — практика по этому вопросу неоднородна, преобладает неприменение Закона к сдаче жилья гражданином.
- **Госпошлина**: подп. 1 п. 1 ст. 333.19 НК РФ (при цене иска до 100 000 руб. — 4 %, но не менее 400 руб.); возможно ходатайство об отсрочке/уменьшении (ст. 90 ГПК РФ, ст. 333.41 НК РФ).
- **Давность** — три года (ст. 196, п. 1 ст. 200 ГК РФ); по требованию о возврате неосновательного обогащения течение начинается с момента, когда наниматель узнал об удержании (отказ возратить).
- **Приказное производство** (гл. 11 ГПК РФ, ст. 121, 122) возможно только при бесспорности требования, основанного на письменной сделке; при возражении должника в 10 дней приказ отменяется (ст. 128, 129 ГПК РФ), поэтому реалистичнее исковое производство. Досудебная претензия для граждан не обязательна, но полезна: она фиксирует отказ и стартовую дату для ст. 395 ГК РФ.

8.3. Доказательственная база (собрать до выезда)

1. Договор найма (первоначальный, на 6 месяцев) + все допсоглашения.
2. Выписка Сбербанк онлайн по всем переводам с назначением платежа (заверенная банком либо распечатка с QR/штампом; можно заказать выписку в отделении).
3. Переписка: требование о выселении, требование о допуске «с ключом в любое время», отказ от встречи 24.11.2026 в 15:00, фраза «после 25.11.2026 у вас прав нет» — скриншоты с видимыми датой, временем и участниками;

лучше — протокол осмотра страниц нотариусом (ст. 102, 103 Основ законодательства о нотариате) либо заверение у оператора связи.

4. Акт возврата помещения (или односторонний акт с двумя свидетелями + видеообход + фото счётчиков).
5. Уведомление о готовности передать помещение и о прекращении договора с доказательством отправки/вручения (ст. 406 ГК РФ).
6. Заявление в полицию и талон-уведомление (при угрозах/попытке проникновения).
7. Документы о расходах (переезд, новое жильё) — при заявлении убытков.

8.4. Практический вывод по разделу

Да, право на иск сохраняется и не зависит от того, что вы уже съехали.

Более того, смена замков наймодателем после выезда — фактическое подтверждение того, что она вернула владение помещением, а значит, служит доказательством **прекращения начисления платы** с этой даты и подрывает её возможные требования о «простое».

9. Раздел 7. Риски встречных требований и способы их нейтрализации

Риск	Правовая основа	Нейтрализация
Плата за 3 месяца предупреждения	п. 1 ст. 687, ст. 15, 393 ГК РФ	Её собственное требование о выезде и указание даты 25.11.2026 = соглашение о расторжении (ст. 450, 452 ГК РФ); эстоппель (п. 5 ст. 166, п. 3–4 ст. 1, ст. 10 ГК РФ); просрочка кредитора (ст. 406 ГК РФ); неправомерные угрозы как основание расторжения по п. 2 ст. 450, п. 3 ст. 687 ГК РФ; обязанность доказать и уменьшить убытки (ст. 15, 404, 56 ГПК РФ)
Задолженность за 8–9 дней (17–25.11.2026)	ст. 682, 1102 ГК РФ	Признать и зачесть против залога (ст. 410 ГК РФ) — снимает почву для упрека в недобросовестности
«Ущерб имуществу»	ст. 15, 393, 1064 ГК РФ	Отсутствие акта приёма-передачи при заселении; нормальный износ (п. 1 ст. 622 ГК РФ по аналогии); односторонняя оценка недопустима; экспертиза — ст. 79

Риск	Правовая основа	Нейтрализация
		ГПК РФ; бремя доказывания на ней (ст. 56 ГПК РФ)
Долги по ЖКУ	ст. 153 ЖК РФ	Передать показания счётчиков, зафиксировать их в акте, оплатить по день возврата, сохранить квитанции
Удержание вещей / отказ принять ключи	ст. 359 ГК РФ (неприменима к вещам в жилом помещении в этой ситуации)	Полный вывоз вещей, видео пустой квартиры, акт, уведомление о готовности передать ключи

Про ребёнка 6 лет. Наличие несовершеннолетнего не создаёт наймодателю дополнительных прав и не позволяет ей требовать немедленного выезда; напротив: (1) при судебном рассмотрении вопроса о выселении обязательно участие прокурора (ч. 3 ст. 45 ГПК РФ); (2) суд вправе отсрочить исполнение решения о расторжении договора на срок до одного года по просьбе нанимателя (абз. 3 п. 2 ст. 687 ГК РФ); (3) снять ребёнка и вас с регистрационного учёта без вашего согласия наймодатель не может — только по решению суда (ст. 7 Закона РФ от 25.06.1993 № 5242-1).

10. Раздел 8. Практический алгоритм (24.11.2026 - далее)

- 1. Сегодня, до выезда:** видеообход всех помещений с датой/временем, фото счётчиков и их показания, фото состояния стен/мебели/техники (крупно и обзорно). Сохранить копию переписки на второй носитель.
- 2. Письменное уведомление** (телеграмма с уведомлением о вручении или заказное письмо с описью вложения + дубль в мессенджере): «Договор найма прекращается с 24/25.11.2026; помещение освобождено, ключи готовы к передаче; предлагаю передать в 15:00 24.11.2026, при отказе — акт будет составлен односторонне». Указать реквизиты для возврата залога и расчёт.
- 3. Акт возврата.** Если она не явится — односторонний акт с двумя свидетелями (соседи), подписи, паспортные данные, видео процесса. Ключи: вручить под роспись на акте; при отказе принять — направить почтой с описью и указать это в акте (не оставлять в почтовом ящике без фиксации).

4. **Не передавать ключи «молча» без акта** — иначе она заявит, что помещение не возвращено, и начислит плату за последующие месяцы (аналогия п. 2 ст. 622 ГК РФ).
5. **Заявление в полицию** — по факту угроз проникновения с ключом и требования немедленного выселения; получить талон-уведомление (КУСП).
6. **Претензия** с расчётом (залог — задолженность — документально подтверждённые убытки; при версии Б — плюс излишне уплаченная плата) и сроком возврата 7–10 дней; направление с описью.
7. **Иск** — при отказе или молчании: мировому судье (при цене $\leq 100\,000$ руб.) либо в районный суд; требования по п. 8.1, расчёт по ст. 395 ГК РФ, ходатайство об истребовании выписки ЕГРН/сведений о собственнике.
8. **Не платить «штрафы» и не подписывать её акты «оценки»** без вашего участия и без ваших замечаний; любой её акт подписывать только с протоколом разногласий.

11. Сводные выводы по версиям

1. **Версия А (договор продлён на 6 месяцев — п. 2 ст. 684 ГК РФ):** договор действующий, «выселение» незаконно, выселение — только по решению суда (ст. 687, 688 ГК РФ); выезд нанимателя правомерен с письменным предупреждением за 3 месяца (п. 1 ст. 687 ГК РФ), но риск требования платы за период предупреждения существует; он нейтрализуется её собственным отказом от договора (ст. 450, 452, п. 5 ст. 166, ст. 10 ГК РФ) и просрочкой кредитора (ст. 406 ГК РФ). Требование о возврате платы «за неиспользованные дни» при оплате по 16.11.2026 **отсутствует**; наоборот, 8–9 дней подлежат зачёту.
2. **Версия А + оплата вперёд (версия Б по датам):** требование о возврате излишне уплаченной платы обосновано (ст. 1102, 1105, п. 2 ст. 1107, ст. 395 ГК РФ) и уменьшается на задолженность и доказанные убытки.
3. **Версия В (договор на 5 лет / без определённого срока — п. 1 ст. 683 ГК РФ, аналогия п. 2 ст. 621 ГК РФ):** позиция нанимателя ещё сильнее — наймодатель не вправе прекратить договор вне суда и вне оснований п. 2 ст. 687 ГК РФ; любые её требования о выезде и о доступе юридически ничтожны.
4. **Залог:** возврату подлежит за вычетом доказанных убытков и долга (ст. 381.1, 1102 ГК РФ); бремя доказывания ущерба — на наймодателе (ст. 15, 393, 56 ГПК РФ); «оценка повреждений» без нанимателя и без акта приёма-передачи при заселении юридически несостоятельна; при несоблюдении письменной формы договора допустимы письменные доказательства (п. 1 ст. 162 ГК РФ).

5. **Доступ в жилище:** права входить своим ключом у наймодателя нет (ст. 25 Конституции РФ, ч. 1, 3 ст. 3 ЖК РФ); самовольное проникновение — ст. 139 УК РФ, ст. 19.1 КоАП РФ, ст. 330 УК РФ, гражданские иски по ст. 304, 305, 12, 15, 1064 ГК РФ.
6. **Право на иск после выезда сохраняется в полном объёме** (ст. 3, 4 ГПК РФ, ст. 11, 12 ГК РФ), срок давности — 3 года (ст. 196, 200 ГК РФ); смена замков после выезда усиливает позицию нанимателя по вопросу о прекращении начисления платы.

12. Список использованных нормативных источников

Нормативные правовые акты

1. Конституция РФ — ст. 25 (неприкосновенность жилища).
2. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 380, 381 (задаток), 381.1 (обеспечительный платёж), 395 (проценты), 404 (вина кредитора), 406 (просрочка кредитора), 410 (зачёт), 450, 450.1, 452 (расторжение договора), 621 (возобновление аренды — по аналогии), 622 (возврат имущества — по аналогии), 671–688 (наём жилого помещения), в т.ч. ст. 674 (форма), 676 (обязанности наймодателя), 678 (обязанности нанимателя), 682 (плата), 683 (срок), 684 (преимущественное право и продление), 685 (поднаём), 687 (расторжение), 688 (последствия расторжения — выселение по решению суда).
3. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 1 (добросовестность), 10 (злоупотребление правом), 11, 12 (защита прав), 15 (убытки), 166 (п. 5 — эстоппель), 196, 200 (исковая давность), 393 (ответственность за нарушение обязательства), 1064, 1065 (обязательства из причинения вреда), 1102, 1105, 1107 (неосновательное обогащение), 151, 1099 (моральный вред), 304, 305 (защита владения).
4. Жилищный кодекс РФ: ст. 3 (неприкосновенность жилища), ст. 65 (обязанности наймодателя по соцнайму — приведена для сравнения, к коммерческому найму не применяется), ст. 83 (расторжение соцнайма — не применяется), ст. 91–10 (наём жилья фонда социального использования — не применяется), ст. 153 (плата за жилое помещение).
5. Уголовный кодекс РФ: ст. 139 (нарушение неприкосновенности жилища), 158, 167, 330.
6. Кодекс РФ об административных правонарушениях: ст. 19.1 (самоуправство).
7. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 3, 4, 23 (п. 5 ч. 1), 24, 28, 45 (ч. 3), 55, 56, 71, 77, 79, 88, 90, 98, 100, 121, 122, 128, 129, 131, 132, 139, 140.
8. Налоговый кодекс РФ: ст. 333.19 (п. 1 подп. 1), 333.41.

-
9. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» — преамбула, ст. 4, 13, 15, 17 (применимость к найму жилья у ИП — дискуссионно).
 10. Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан РФ на свободу передвижения...» — ст. 7 (снятие с регистрационного учёта).
 11. ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 62 (выписка ЕГРН).
 12. ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (требования к отчёту об оценке).
 13. ФЗ от 21.07.2014 № 217-ФЗ; ФЗ от 20.02.2026 № 31-ФЗ; ФЗ от 09.04.2026 № 77-ФЗ; Распоряжение Президента РФ от 04.05.2026 № 143-рп — приведены в правовом контексте как источники текста ст. 65 и 91-10 ЖК РФ; к отношениям коммерческого найма между гражданами **не применяются** (использованы только для отграничения).

Разъяснения и материалы практики (использованы в общем виде, без привязки к конкретным пунктам)

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» — вопрос о применимости к найму жилья у ИП.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РФ» — общие подходы к выселению и пользованию жильём.
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса РФ об ответственности за нарушение обязательств» — соотношение убытков, обязанность кредитора по их уменьшению.
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ» — добросовестность, эстоппель, злоупотребление правом.

Документ подготовлен для внутренней редакционной публикации. Он содержит разбор всех существенных версий толкования и не является индивидуальной консультацией, заменяющей анализ подлинных документов (договора, расписок, переписки) и выписки из ЕГРН.