

Правовой разбор: одностороннее требование наймодателя о выселении в связи с продажей квартиры

1. Краткая постановка вопроса

Между вами и собственницей квартиры 28.08.2026 заключён возмездный договор найма жилого помещения (глава 35 ГК РФ) со внесением платы за первый месяц (33 000 ₽), платы за второй месяц (33 000 ₽, внесена 28.09.2026), обеспечительного платежа — «залога» (25 000 ₽) и вознаграждения риелтору (16 500 ₽). Через месяц после заключения договора наймодатель, ссылаясь на решение продать квартиру, потребовала освободить жильё в течение двух недель, заявила о намерении выселить вас через суд, а до вступления решения суда в силу — «с участковым», и согласна вернуть только суммы, прямо поименованные в договоре. Требуется установить: (1) вправе ли наймодатель в одностороннем порядке расторгнуть договор и потребовать вашего выселения при отсутствии оснований, перечисленных в п. 2 ст. 687 ГК РФ; (2) прекращается ли договор найма при продаже квартиры (ст. 675 ГК РФ); (3) допустимо ли выселение до вступления решения суда в законную силу, в том числе с привлечением участкового уполномоченного полиции, и какова ответственность за такие действия.

Ниже разбор ведётся по каждой версии отдельно, поскольку итоговый вывод напрямую зависит от текста вашего договора (срок, наличие пункта об одностороннем отказе наймодателя, содержание «залоговой» оговорки), который я не вижу. Поэтому анализируются все существенные варианты.

Что необходимо извлечь из договора в первую очередь: срок найма; пункт о порядке досрочного расторжения и о том, кто и с каким уведомлением вправе отказаться от договора; формулировку «залога» (обеспечительный платёж / штраф / неустойка / последний месяц); кто указан наймодателем (совпадает ли с собственником по ЕГРН); наличие подписи и реквизитов обеих сторон.

2. Раздел I. Правовая квалификация отношений и применимое право

2.1. Основная версия: коммерческий наём жилого помещения (глава 35 ГК РФ)

Ваши отношения — это **договор найма жилого помещения** (ст. 671 ГК РФ), регулируемый главой 35 ГК РФ. Именно поэтому применимы статьи, приведённые в вашем правовом контексте: ст. 675 ГК РФ (сохранение договора при переходе права собственности), ст. 687 ГК РФ (расторжение договора), ст. 683 ГК РФ (срок), ст. 684 ГК РФ (преимущественное право нанимателя), ст. 685 ГК РФ (поднаём).

Нормы ЖК РФ, приведённые в источниках, — ст. 64 ЖК РФ (сохранение договора при переходе права собственности) и ст. 83 ЖК РФ (расторжение и прекращение договора) — регулируют **договор социального найма**, то есть отношения с муниципальным/государственным жилищным фондом (ст. 49, 60 ЖК РФ). К вашему договору они **не применяются напрямую**, но используются судами как выражение общих начал жилищного законодательства (аналогия — ст. 6 ГК РФ, ст. 7 ЖК РФ): обе нормы воспроизводят в ЖК РФ тот же принцип, что закреплён в ст. 675 и ст. 687 ГК РФ.

2.2. Альтернативная версия: аренда, а не наём

Если бы наймодателем выступала организация или индивидуальный предприниматель, сдающие жильё систематически, отношения могли бы квалифицироваться как **аренда** (глава 34 ГК РФ) либо как наём с признаками предпринимательской деятельности. Практического значения для защиты это почти не имеет — ст. 617 ГК РФ (сохранение договора аренды при смене собственника) и ст. 675 ГК РФ сформулированы идентично, а односторонний отказ арендодателя по ст. 620 ГК РФ также возможен только по суду и по закрытому перечню оснований. Однако эта версия важна в другом: она влияет на применимость Закона РФ «О защите прав потребителей» (см. раздел VII).

2.3. Срок договора и его последствия (ст. 683 ГК РФ)

- **Вариант «11 месяцев» (краткосрочный наём, до одного года).** К такому договору не применяются отдельные правила, перечисленные в п. 2 ст. 683 ГК РФ, в частности о преимущественном праве нанимателя на заключение договора на новый срок (ст. 684 ГК РФ) и о поднаёме (ст. 685 ГК РФ). Принципиально важно: правило ст. 675 ГК РФ в этот перечень **не входит** и действует в полном объёме.

- **Вариант «1-5 лет».** Действует общий режим, включая ст. 684 ГК РФ.
- **Вариант «срок не указан».** Договор считается заключённым на пять лет (п. 1 ст. 683 ГК РФ).

2.4. Практический вывод по разделу I

Квалификация в любом из прочтений приводит к одному: ваш договор — срочный либо пятилетний, и **продажа квартиры в перечень законных оснований для его досрочного прекращения не входит ни по одной из глав ГК РФ** (ни по ст. 687, ни по ст. 620). Позиция наймодателя «мы продаём — значит, вы должны выехать» нормативного основания не имеет.

3. Раздел II. Вправе ли наймодатель расторгнуть договор и требовать выселения при отсутствии оснований п. 2 ст. 687 ГК РФ

3.1. Версия А (основная): договор не содержит пункта об одностороннем отказе наймодателя

Тогда действует следующее:

- **Расторжение по требованию наймодателя возможно только в судебном порядке и только по закрытому перечню оснований** (п. 2 ст. 687 ГК РФ): невнесение платы за шесть месяцев (при краткосрочном найме — более двух раз по истечении установленного договором срока платежа); разрушение или порча жилого помещения нанимателем или гражданами, за действия которых он отвечает; а также (п. 4 ст. 687 ГК РФ) использование помещения не по назначению либо систематическое нарушение прав и интересов соседей — и то лишь после предупреждения наймодателя и продолжения нарушений.
- **Расторжение по требованию любой из сторон** — только если помещение перестаёт быть пригодным для постоянного проживания либо находится в аварийном состоянии, а также в иных случаях, предусмотренных жилищным законодательством (п. 3 ст. 687 ГК РФ). Решение собственника продать квартиру к таковым не относится.
- **Общий принцип:** односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, кроме случаев, предусмотренных законом (п. 1 ст. 310 ГК РФ); расторжение договора возможно по соглашению сторон либо по требованию одной стороны по решению суда (п. 1, 2 ст. 450 ГК РФ).

- Право на односторонний отказ, предусмотренное договором, реализуется уведомлением (п. 1 ст. 450.1 ГК РФ) — но только если такое право вообще может быть предусмотрено договором в вашей ситуации (см. версию Б).

Важный аргумент в вашу пользу: решение продать квартиру само по себе не создаёт для вас препятствий и не причиняет наймодателю убытков — покупатель приобретает квартиру вместе с вашим правом пользования (ст. 675 ГК РФ), а сведения о вас как о лице, сохраняющем право пользования, входят в существенные условия договора продажи (п. 1 ст. 558 ГК РФ). Иными словами, закон не требует «освободить» квартиру для продажи, и наймодатель не несёт из-за вас имущественных потерь, подлежащих возмещению.

Практический вывод по версии А: требование о выезде в двухнедельный срок неправомерно; иск наймодателя о расторжении договора и выселении при отсутствии оснований п. 2 ст. 687 ГК РФ подлежит отказу в удовлетворении; вы вправе занимать квартиру до окончания срока договора.

3.2. Версия Б: в договоре есть пункт о праве наймодателя отказаться от договора (например, «при продаже квартиры», «с уведомлением за 30/14 дней»)

Здесь возможны две конкурирующие позиции:

- **Позиция Б1 (благоприятная для наймодателя).** Постольку, поскольку сдача жилья внаём систематически может рассматриваться как предпринимательская деятельность (абз. 3 п. 1 ст. 2 ГК РФ, п. 1 ст. 23 ГК РФ), к обязательству применяется п. 2 ст. 310 ГК РФ, допускающий односторонний отказ в случаях, предусмотренных договором. Если аренда квартиры для наймодателя — предпринимательство, договорное условие об отказе действует, и она обязана лишь соблюсти согласованную процедуру (направить письменное уведомление, выдержать срок). Но даже в этом случае **выселение остаётся судебным** (см. раздел IV), а сделанные вами платежи за неиспользованный период подлежат возврату.
- **Позиция Б2 (благоприятная для вас).** Если наймодатель — физическое лицо, сдающее одну квартиру и не ведущее предпринимательской деятельности, то п. 2 ст. 310 ГК РФ неприменим, а п. 1 ст. 310 ГК РФ разрешает односторонний отказ только в случаях, прямо установленных законом, но не договором. Тогда договорный пункт, дающий собственнику право в любой момент выставить нанимателя, **оспорим как недействительный** (ст. 168 ГК РФ), а при признании наймодателя исполнителем услуги — дополнительно как ущемляющий права потребителя (п. 1, 2 ст. 16 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите

прав потребителей»). Судебная практика по таким пунктам неоднородна: часть судов такие условия сохраняет, часть — игнорирует со ссылкой на ст. 310 ГК РФ.

Дополнительно: если условие договора связывает досрочное прекращение с продажей квартиры и одновременно лишает нанимателя возврата уплаченного за неиспользованный период, это условие явно недействительно в силу ст. 16 Закона о защите прав потребителей и ст. 1102 ГК РФ независимо от любой из позиций.

Практический вывод по версии Б: вам нужно прочитать пункт договора буквально. Если в нём есть право наймодателя отказаться от договора — проверьте: (1) прописан ли срок уведомления и форма; (2) соблюден ли он; (3) возвращается ли плата за неиспользованный период. Даже при наличии пункта наймодатель обязан действовать в соответствии с его условиями, а выселение — только через суд.

3.3. Версия В: договор истёк или истекает, но вы продолжаете пользоваться

Тогда применяются правила о продлении: если наймодатель заранее (не позднее чем за три месяца до истечения срока) не предложил заключить договор на новых условиях и не предупредил об отказе от продления, а наниматель не отказался от продления, **договор считается продлённым на тех же условиях и на тот же срок** (п. 2 ст. 684 ГК РФ). Ссылка на предстоящую продажу как на основание отказа от продления также несостоятельна: п. 2 ст. 684 ГК РФ говорит об отказе от продления в связи с решением не сдавать помещение внаём не менее года.

3.4. Версия Г: краткосрочный наём (до одного года)

Ст. 687 ГК РФ применяется и к краткосрочному найму, поэтому судебный порядок и закрытый перечень оснований сохраняются. Отличие лишь в том, что к краткосрочному найму не применяется правило абз. 4 п. 2 ст. 687 ГК РФ о предоставлении срока на устранение нарушений (перечень неприменяемых норм — п. 2 ст. 683 ГК РФ). К вашей ситуации это не имеет значения, поскольку оснований для расторжения нет вовсе.

3.5. Версия Д: наймодатель обоснует иск «существенным изменением обстоятельств» (ст. 451 ГК РФ) или «существенным нарушением договора» (п. 2 ст. 450 ГК РФ)

Такие иски предъявляются только в суд, а основания должны быть исключительными. Изменение рыночной конъюнктуры, желание продать квартиру, получение более выгодного предложения — по устойчивой практике не признаются ни существенным изменением обстоятельств (ст. 451 ГК РФ требует одновременно четырёх условий, включая невозможность преодоления обстоятельств при той степени заботливости, которая требовалась от стороны), ни существенным нарушением договора со стороны нанимателя.

Сводный практический вывод по разделу II: ни в одной из версий наймодатель не вправе ни расторгнуть договор в одностороннем порядке, ни требовать вашего выезда из-за продажи квартиры. Единственный законный путь для неё — ваше добровольное согласие на расторжение (ст. 687 ГК РФ: по соглашению сторон, что для вашего договора означает ст. 450 п. 1 ГК РФ) либо суд при наличии оснований п. 2 ст. 687 ГК РФ, которых нет.

4. Раздел III. Продажа квартиры и судьба договора найма (ст. 675 ГК РФ)

4.1. Основная позиция: договор сохраняется, покупатель становится наймодателем

Ст. 675 ГК РФ: «Переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечёт расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма». Тот же принцип воспроизведён для аренды в п. 1 ст. 617 ГК РФ и для социального найма — в ст. 64 ЖК РФ. Это исключает любые рассуждения о том, что смена собственника «прекращает» ваш договор.

Практические следствия: - Вы **не обязаны** съезжать ни к дате продажи, ни после неё. Ваше право пользования следует за вещью. - Покупатель с момента государственной регистрации перехода права (п. 2 ст. 8.1, ст. 551 ГК РФ) приобретает права и обязанности наймодателя, включая **обязанность вернуть обеспечительный платёж** при прекращении договора. - Покупатель обязан быть осведомлён о вашем праве: перечень лиц, сохраняющих право пользования, — существенное условие договора продажи жилого помещения (п. 1 ст. 558 ГК РФ). Если продавец это скрыла и покупатель считает себя

обманутым — это её риск и её ответственность перед покупателем (ст. 460, 461 ГК РФ применительно к обязанности передать имущество свободным от прав третьих лиц), но **не ваша**.

4.2. Конкурирующая (слабая) позиция: договор не сохраняется, поскольку покупатель не знал о найме или договор не был зарегистрирован

Единственный аргумент, который теоретически может быть заявлен, — отсутствие государственной регистрации договора. П. 2 ст. 674 ГК РФ предусматривает государственную регистрацию договора найма жилого помещения, заключённого на срок не менее одного года. Если ваш договор заключён на срок 11 месяцев, вопрос вообще не возникает. Если на год и более и не зарегистрирован — в практике по договорам аренды недвижимости принято, что незарегистрированный договор действителен для его сторон, но не противопоставим третьим лицам (по аналогии с п. 14 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды»). Однако применительно к найму жилого помещения суды, как правило, всё равно применяют ст. 675 ГК РФ, поскольку закон не связывает сохранение права пользования с регистрацией, а п. 1 ст. 558 ГК РФ возлагает риск неосведомлённости покупателя на продавца. Эту позицию следует оценивать как маловероятную, но при долгосрочном договоре о ней стоит знать заранее.

4.3. Практический вывод по разделу III

Продажа квартиры — юридически нейтральное для вас событие. Если квартира будет продана, отвечать перед вами (и возвращать залог и неиспользованную плату) будет новый собственник солидарно с прежним наймодателем по правилам о перемене лиц в обязательстве (гл. 24 ГК РФ). Требование хозяйки «съехать ради продажи» правового значения не имеет.

5. Раздел IV. Выселение до вступления решения суда в силу, в том числе «с участковым»

5.1. Ответ на прямой вопрос: нет, до решения суда выселить вас нельзя

Правовая цепочка:

- **Конституция РФ, ст. 25** — жилище неприкосновенно; никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нём лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения. **Ст. 40** — никто не может быть произвольно лишён жилища.
- **Ч. 2 ст. 3 ЖК РФ** — запрет проникновения в жилище без согласия проживающих в нём на законных основаниях граждан. **Ч. 4 ст. 3 ЖК РФ** — «Никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом, другими федеральными законами».
- **П. 2 ст. 687 ГК РФ** — расторжение договора найма по требованию наймодателя осуществляется **в судебном порядке**; **ст. 35 ЖК РФ** — гражданин, право пользования которого прекращено, подлежит выселению **на основании решения суда**.
- **Ст. 107 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»** — принудительное выселение производится **судебным приставом-исполнителем** на основании исполнительного документа; **ст. 108** того же закона — вселение взыскателя. Участковый уполномоченный полиции исполнительных функций по выселению не имеет вовсе.
- Самозащита права допускается лишь при соразмерности способа защиты нарушению (ст. 14 ГК РФ) и не может выражаться в выселении или воспрепятствовании доступу в жильё.
- Наниматель, владеющий имуществом на законном основании, вправе защищать своё владение против любых нарушителей, включая собственника: **ст. 304, 305 ГК РФ** (негаторный иск о нечинении препятствий в пользовании), **ст. 12 ГК РФ**.

Срок «через две недели», названный хозяйкой, не основан ни на чём: единственный законный срок — тот, что установлен в договоре, а при его отсутствии правового значения не имеет.

5.2. Роль участкового уполномоченного полиции

Полномочия полиции определены ст. 12 (обязанности) и ст. 13 (права) Федерального закона от 07.02.2011 № 3-ФЗ «О полиции». Перечень полномочий закрытый; ни выселение, ни разрешение гражданско-правового спора о найме в него не входит. Участковый может явиться только по зарегистрированному заявлению — для проверки сообщения о преступлении или административном правонарушении (ст. 144 УПК РФ, ст. 28.1 КоАП РФ), и его присутствие не придаёт выселению никакой легитимности. Если сотрудник полиции станет принуждать вас к выезду, вынесению вещей, замене замков или иным образом содействовать выселению, это признак превышения должностных полномочий (ст. 286 УК РФ), а также основание для жалобы в прокуратуру (ст. 10, 21 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации») и в подразделение собственной безопасности МВД.

5.3. Ответственность за самовольное выселение

Административная: ст. 19.1 КоАП РФ — самоуправство, то есть самовольное, вопреки установленному законом порядку осуществление своего действительного или предполагаемого права (замена замков, вынос вещей, воспрепятствование доступу).

Уголовная: - **Ст. 330 УК РФ** (приведена в вашем контексте в двух редакциях — применяется действующая, см. раздел VIII) — самоуправство, причинившее существенный вред. Существенность вреда в практике оценивается с учётом утраты жилья, стоимости выброшенного или повреждённого имущества, длительности нарушения; для нанимателя лишение жилища — классический пример существенного вреда. Ч. 2 — то же с применением насилия или с угрозой его применения (наказывается принудительными работами или лишением свободы до пяти лет). - **Ст. 139 УК РФ** — нарушение неприкосновенности жилища: незаконное проникновение в жилище против воли проживающего. Примечание к статье прямо относит к жилищу помещение, используемое для постоянного или временного проживания, — то есть вашу наёмную квартиру. Ч. 3 — то же с использованием служебного положения (актуально при участии сотрудника полиции). - **Ст. 167 УК РФ** — умышленное уничтожение или повреждение имущества (выброшенные или испорченные вещи) при причинении значительного ущерба. - **Ст. 286 УК РФ** — для должностных лиц, содействующих незаконному выселению.

Гражданско-правовая: возмещение убытков (ст. 15, 393, 1064 ГК РФ), восстановление положения (обязание не чинить препятствий, вернуть доступ — ст. 12, 304, 305 ГК РФ), компенсация морального вреда (ст. 151, 1099-1101

ГК РФ; при нарушении личных неимущественных прав — неприкосновенности жилища — Верховный Суд РФ допускает компенсацию и вне случаев, прямо предусмотренных законом, см. п. 4 постановления Пленума ВС РФ от 15.11.2022 № 33).

Процессуальная защита: при угрозе реальных неправомерных действий вы вправе ходатайствовать об обеспечительных мерах в рамках вашего иска — запрет ответчику совершать определённые действия, заменять замки, ограничивать доступ (ст. 139, 140 ГПК РФ).

5.4. Практический вывод по разделу IV

Выселение до вступления решения суда в законную силу невозможно ни «с участковым», ни любым иным способом. Практически вам необходимо: не покидать квартиру под давлением, не отдавать ключи без письменной фиксации расчётов, вести аудио- или видеозапись любых контактов, при попытке проникновения или принудительного выезда — незамедлительно вызывать полицию по телефону 112 и подавать письменное заявление о самоуправстве и нарушении неприкосновенности жилища с требованием зарегистрировать его в КУСП и выдать талон-уведомление.

6. Раздел V. Денежные расчёты: что и на каком основании подлежит возврату

6.1. Плата за первый месяц (33 000 ₽)

Период фактически использован (28.08–27.09.2026), обязательство исполнено встречным предоставлением. **Возврату не подлежит.**

6.2. Плата за второй месяц (33 000 ₽, внесена 28.09.2026)

Правовое основание для возврата — отсутствие встречного предоставления за неиспользованный период: ст. 1102 ГК РФ (неосновательное обогащение), применительно к расторжению — ст. 453 ГК РФ (сторона, получившая исполнение до расторжения, обязана вернуть то, что неосновательно сберегла). Расчёт: 33 000 ₽ ÷ число дней оплаченного периода × число дней после выезда (включая день подписания акта). При периоде 28.09–27.10 и выезде 15.10 неиспользованными остаются дни с 16 по 27 октября — около 13 200 ₽.

Дополнительно с суммы неосновательного обогащения начисляются проценты по ст. 395 ГК РФ с момента, когда приобретатель узнал или должен был

узнать о неосновательности обогащения (п. 2 ст. 1107 ГК РФ), то есть с даты заявленного вами требования.

6.3. «Залог» (25 000 ₽)

Юридическая природа зависит от формулировки договора:

- **Обеспечительный платёж (ст. 381.1 ГК РФ).** При прекращении обеспеченного обязательства подлежит возврату, если иное не предусмотрено соглашением. **Бремя доказывания наличия ущерба и его размера лежит на наймодателе** (ст. 56 ГПК РФ, ст. 15 ГК РФ, п. 5 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств»); простого заявления «там что-то испорчено» недостаточно.
- **Неустойка / штраф за досрочное расторжение.** Если формулировка позволяет считать сумму неустойкой, она может быть снижена судом при явной несоразмерности (ст. 333 ГК РФ, п. 69–78 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7). Важно: при досрочном прекращении по инициативе наймодателя оснований для удержания неустойки с нанимателя нет вообще.
- **Авансовый платёж за последний месяц.** Тогда сумма либо зачитывается в счёт последнего месяца вашего пользования, либо возвращается в остатке.

Практический вывод: при отсутствии акта с перечнем повреждений, составленного с вашим участием, и сметы ущерба удержание залога неправомерно; взыскивается как неосновательное обогащение.

6.4. Вознаграждение риелтору (16 500 ₽) — две конкурирующие позиции

- **Позиция 1 (наиболее распространённая в практике): не взыскивается с наймодателя.** Риелторское вознаграждение уплачено по самостоятельному договору за услугу по подбору объекта; услуга фактически оказана, договор найма заключён, наличие причинно-следственной связи между действиями наймодателя и расходом не подтверждается. Суд оценивает такие расходы как собственные затраты нанимателя. Дополнительный аргумент: риелтор, действовавший в ваших интересах, не является стороной договора найма.
- **Позиция 2: взыскивается как убытки.** Ст. 15, 393 ГК РФ предусматривают полное возмещение расходов, которые произведены для исполнения договора и стали бесполезны вследствие нарушения обязательства другой стороной; суд устанавливает наличие и размер убытков «с разумной

степенью достоверности» (п. 5 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7). Эта позиция работает при выполнении следующих условий: (1) в договоре или переписке наймодатель давала заверения о том, что квартира не будет продана и сдаётся на длительный срок; (2) вы докажете, что оплата риелтору производилась именно для заключения этого договора найма (договор с риелтором, акт, чек, привязка объекта); (3) досрочное прекращение договора вызвано исключительно поведением наймодателя. Дополнительный шанс: в переписке хозяйка **сама соглашалась компенсировать риелтора**, а затем отказалась, — это подтверждает признание ею причинной связи и может быть представлено как доказательство (письменные и электронные доказательства — ст. 71 ГПК РФ).

Отдельная возможность: если риелтор давал вам недостоверные заверения («хозяева точно не продают») и это входило в предмет его услуг, к нему может быть предъявлено самостоятельное требование о ненадлежащем качестве услуги (глава 39 ГК РФ, а при профессиональном исполнителе — Закон о защите прав потребителей).

6.5. Прочие убытки, на которые вы вправе претендовать

- Расходы на переезд (грузчики, транспорт), на новое агентство, на замену предметов быта — при документальном подтверждении (ст. 15, 393 ГК РФ).
- Разница в плате за наём аналогичного жилья за оставшийся срок договора.

Позиция 1: такие убытки взыскиваются, если доказаны конкретные расходы и их вынужденность; **позиция 2:** суды отказывают, ссылаясь на то, что правоотношения прекращены и обязательство по предоставлению жилья отсутствует. Каждая позиция применима в зависимости от доказанности и от того, расторгнут ли договор по соглашению или по инициативе наймодателя с нарушением закона.

- Компенсация морального вреда — значительно повышает шансы взыскания при признании наймодателя исполнителем услуги по Закону о защите прав потребителей (см. раздел VII).

6.6. Практический вывод по разделу V

Реалистичная база к возврату: неиспользованная часть платы за второй месяц + 25 000 ₽ залога (при отсутствии доказанного ущерба) + проценты по ст. 395 ГК РФ. Дополнительно к взысканию заявляются 16 500 ₽ за риелтора, расходы на переезд и разница в плате за жильё — с переменным успехом, шансы повышает письменная фиксация обещания хозяйки компенсировать расходы.

7. Раздел VI. Пошаговый план действий

Шаг 1. Не совершать под давлением юридически значимых действий.

Не подписывать акт приёма-передачи до получения денег, не отдавать оригинал договора и ключи без письменной фиксации, не выезжать «в течение двух недель» под устное обещание о возврате. Не применять физическую силу и не отвечать на угрозы — это ослабляет вашу позицию.

Шаг 2. Зафиксировать доказательства (ст. 71 ГПК РФ). Договор найма и все приложения; расписки, чеки, банковские выписки о переводах 33 000 + 33 000 + 25 000 + 16 500 ₽; скриншоты переписки с хозяйкой (включая заверения «точно не продаём», требование выехать за две недели и готовность компенсировать риелтора); договор и акт с риелтором; фотографии состояния квартиры на дату начала найма и текущую дату; квитанции об оплате коммунальных услуг.

Шаг 3. Не допустить формального основания для расторжения.

Продолжайте вносить плату в срок; если хозяйка отказывается принимать деньги — перечисляйте их на её банковский счёт с назначением платежа либо внесите на депозит нотариуса (ст. 327 ГК РФ). Это исключит впоследствии ссылку на п. 2 ст. 687 ГК РФ (невнесение платы за шесть месяцев).

Шаг 4. Направить письменную претензию (заказным письмом с описью вложения и уведомлением, копия — на email/мессенджер). Содержание: требование о недопустимости выселения без решения суда со ссылками на ст. 675, п. 2 ст. 687 ГК РФ, ст. 35, ч. 4 ст. 3 ЖК РФ, ст. 25, 40 Конституции РФ; предложение расторгнуть договор по соглашению сторон (п. 1 ст. 450 ГК РФ) на условиях возврата неиспользованной платы и залога, возмещения риелторских расходов и расходов на переезд; предупреждение об ответственности по ст. 19.1 КоАП РФ, ст. 330, 139, 167 УК РФ в случае самовольного выселения; срок ответа (например, 10 дней) и банковские реквизиты для возврата.

Шаг 5. Определиться со стратегией:

- **Остаться до окончания срока договора.** Правовых препятствий нет (ст. 675, 687 ГК РФ). Минус — конфликтная атмосфера, возможны попытки проникновения; компенсируется полицией, заявлениями и, при необходимости, обеспечительными мерами.
- **Выехать на условиях соглашения.** Наиболее практичный вариант: соглашение о расторжении с указанием даты выезда, суммы и срока возврата, порядка и даты подписания акта приёма-передачи, отсутствия претензий к состоянию квартиры. Возврат денег — до или одновременно с передачей ключей и подписанием акта.

- **Выехать фактически и взыскать всё в суде.** Требуется прочной доказательственной базы; важно письменно зафиксировать, что выезд вызван требованием наймодателя (иначе она может заявить, что вы сами отказались от договора по п. 1 ст. 687 ГК РФ, и потребовать плату за трёхмесячный период предупреждения — см. раздел VII).

Шаг 6. При попытке выселения: вызов полиции, заявление о преступлении/правонарушении, фиксация действий (видео), вызов специалиста для оценки ущерба, при повреждении имущества — определение стоимости независимой оценкой.

Шаг 7. Судебное взыскание (если возврат не произведён добровольно): иск о взыскании неосновательного обогащения, обеспечительного платежа, убытков, процентов по ст. 395 ГК РФ, судебных расходов (ст. 98, 100 ГПК РФ) — с приложением всей переписки и расчёта.

Шаг 8. Дополнительно: уведомить хозяйку письменно о недопустимости показа квартиры без вашего согласия (ч. 2 ст. 3 ЖК РФ) и одновременно подтвердить готовность согласовывать показы в разумном режиме в вашем присутствии — это демонстрирует вашу добросовестность (ст. 10 ГК РФ, п. 1 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25).

8. Раздел VII. Процессуальные и «потребительские» аспекты

8.1. Подсудность и госпошлина

Имущественные споры при цене иска до 100 000 ₽ рассматривает мировой судья, свыше — районный суд (ст. 23, 24 ГПК РФ). Иск по общему правилу предъявляется по месту жительства ответчика (ст. 28 ГПК РФ); при применении Закона о защите прав потребителей — по выбору истца, включая своё место жительства (п. 2 ст. 17 Закона). Госпошлина — по п. 1 ст. 333.19 НК РФ; потребители от её уплаты освобождены (п. 3 ст. 17 Закона о защите прав потребителей).

8.2. Применим ли Закон о защите прав потребителей — две позиции

- **Позиция 1: не применяется.** Наймодатель — гражданин, сдающий единственную квартиру, предпринимательской деятельности не ведёт, исполнителем услуги в смысле преамбулы Закона не является. Тогда

недоступны компенсация морального вреда, штраф 50 % (п. 6 ст. 13 Закона) и освобождение от пошлины.

- **Позиция 2: применяется.** Если наймодатель сдаёт жильё систематически (несколько объектов, регулярные объявления, профессиональный риелтор), суды всё чаще признают его исполнителем услуги; тогда доступны неустойка, компенсация морального вреда, штраф 50 % и освобождение от госпошлины. Оценка зависит от доказывания систематичности.

8.3. Риск, о котором нужно знать: п. 1 ст. 687 ГК РФ

П. 1 ст. 687 ГК РФ даёт **нанимателю** право в любое время расторгнуть договор с письменным предупреждением наймодателя за три месяца. Если вы просто соберёте вещи и уедете, не зафиксировав, что выезд вызван требованием наймодателя, она может заявить иск о взыскании платы за три месяца предупреждения. Практика по этому вопросу неоднородна: часть судов взыскивает плату за период предупреждения, часть исходит из того, что обязательство прекращается с фактическим освобождением жилья и подписанием акта. Отсюда практический вывод: **выезд обязательно сопровождать письменным соглашением о расторжении или, как минимум, письменным уведомлением с указанием причины выезда и требованием возврата сумм**, иначе вы рискуете обменять спор о залоге на спор о трёх месяцах.

8.4. Исковая давность и доказывание

Общий срок исковой давности — три года (ст. 196 ГК РФ). Бремя доказывания распределяется следующим образом: вы доказываете факт внесения платежей, условия договора и причину выезда; наймодатель доказывает наличие и размер ущерба при удержании залога и наличие оснований для расторжения (ст. 56 ГПК РФ).

9. Раздел VIII. Оговорки о редакциях норм и качестве предоставленных источников

1. Ст. 330 УК РФ представлена в контексте в двух редакциях.

Действующей является редакция со штрафом до восьмидесяти тысяч рублей, обязательными работами до 480 часов, исправительными работами до двух лет либо арестом до шести месяцев (в ред. Федеральных законов от 08.12.2003 № 162-ФЗ, от 07.03.2011 № 26-ФЗ, от 07.12.2011 № 420-ФЗ).

Редакция, оперирующая «минимальными размерами оплаты труда» и

содержащая редакционно несогласованный фрагмент о разделе XI УК РФ, устарела и применению не подлежит.

2. **Ст. 83 и ст. 64 ЖК РФ** в предоставленных источниках приведены в редакции Федерального закона от 06.12.2011 № 395-ФЗ; иных изменений по существу разбираемых правил приведено не было.
3. **Документы, которые по своей форме не могут изменять Жилищный кодекс.** В контексте фигурируют Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ и распоряжение Президента РФ от 04.05.2026 № 143-рп, воспроизводящие текст ст. 83 и 64 ЖК РФ. Обращаю внимание: распоряжение Президента РФ не является актом, которым вносятся изменения в кодексы; нормативное содержание, изменяющее ЖК РФ, может вводиться только федеральным законом. Поэтому воспроизведение текста статей в таком документе носит справочно-информационный характер и не создаёт новой редакции нормы. Юридические выводы строятся на тексте ЖК РФ и ГК РФ в редакции, действующей на дату соответствующих отношений, — их следует сверять по официальным источникам (pravo.gov.ru, publication.pravo.gov.ru).
4. **Ст. 352 ГК РФ о прекращении залога** к вашему вопросу не относится: залог в смысле § 3 главы 23 ГК РФ (ипотека, залогодержатель) в ваших отношениях не возникал — речь идёт об обеспечительном платеже (ст. 381.1 ГК РФ). Релевантность этого источника к существу вопроса низкая, использовать его в обосновании не следует.
5. **Основной дефицит информации — текст договора.** От него зависят: наличие у наймодателя права на односторонний отказ (раздел 3.2), срок и связанные с ним правила (раздел 2.3), природа «залога» (раздел 6.3) и подсудность конкретного спора. До получения текста все выводы, касающиеся этих аспектов, являются условными и требуют проверки по документу.

10. Практические выводы (сводка по версиям)

Версия	Содержание	Практический вывод
Договор срочный, пункта об одностороннем отказе нет	Гл. 35 ГК РФ; ст. 675, п. 2, 3 ст. 687 ГК РФ	Требование о выезде неправомерно; выселение — только по суду и только по основаниям п. 2 ст. 687 ГК РФ; иск наймодателя будет отклонён

Версия	Содержание	Практический вывод
В договоре есть пункт об одностороннем отказе	Возможны две позиции: применяется (п. 2 ст. 310 ГК РФ, предпринимательский характер найма) либо не применяется (п. 1 ст. 310, ст. 168 ГК РФ, ст. 16 Закона о защите прав потребителей)	Даже при его наличии обязателен согласованный порядок и срок уведомления; выселение всё равно только по решению суда; плата за неиспользованный период возвращается
Договор бессрочный / истекает	П. 1, 2 ст. 683, п. 2 ст. 684 ГК РФ	Договор продлевается на тех же условиях; отказ от продления по мотиву продажи несостоятелен
Квартира продана	Ст. 675 ГК РФ, п. 1 ст. 558 ГК РФ, п. 1 ст. 617 ГК РФ (аналогия)	Договор сохраняется; новый собственник — ваш наймодатель, обязан вернуть залог и неиспользованную плату
Выселение «с участковым» до решения суда	Ч. 2, 4 ст. 3, ст. 35 ЖК РФ, ст. 107 Закона № 229-ФЗ, ст. 12, 13 Закона «О полиции»	Невозможно; действия квалифицируются по ст. 19.1 КоАП РФ, ст. 330, 139, 167 УК РФ (для сотрудника — ст. 286 УК РФ)
Денежные требования	Ст. 1102, 1107, 395, 381.1, 15, 393, 333 ГК РФ	К возврату: неиспользованная часть 33 000 ₽, 25 000 ₽ залога, проценты; 16 500 ₽ риелтору и расходы на переезд — взыскиваются при доказанности причинной связи

Стратегический вывод. Наиболее рациональный сценарий — комбинация: (1) письменная претензия с требованием о недопустимости выселения и предложением о расторжении по соглашению на условиях полного возврата с компенсацией; (2) продолжение пользования жильём и внесение платы до достижения соглашения (чтобы исключить надуманное основание для расторжения); (3) при отказе от возврата — иск о взыскании неосновательного обогащения, обеспечительного платежа, убытков и процентов. Правовая позиция наймодателя («продаём — освободите; выселение с участковым до

суда; вернём только то, что написано в договоре») не имеет опоры ни в одной из действующих норм главы 35 ГК РФ.

11. Список использованных нормативных источников и судебной практики

Конституция Российской Федерации: ст. 25, 40.

Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая: ст. 8.1, 10, 12, 14, 15, 168, 196, 309, 310, 327, 333, 381.1, 393, 395, 450, 450.1, 451, 452, 453.

Гражданский кодекс Российской Федерации, часть вторая: ст. 558 п. 1, 617 п. 1 (по аналогии), 671, 674, 675, 683, 684, 685, 687.

Гражданский кодекс Российской Федерации: ст. 1064, 1099–1101; ст. 1102, 1107.

Жилищный кодекс Российской Федерации: ч. 2, ч. 4 ст. 3; ст. 35; ст. 49, 60; ст. 64 и ст. 83 (применительно к социальному найму — как выражение общих начал жилищного законодательства, ст. 6 ГК РФ, ст. 7 ЖК РФ).

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: ст. 19.1, 28.1.

Уголовный кодекс Российской Федерации: ст. 139, 167, 286, 330 (в действующей редакции).

Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации: ст. 144.

Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: ст. 23, 24, 28, 56, 71, 98, 100, 139, 140.

Налоговый кодекс Российской Федерации, часть вторая: п. 1 ст. 333.19.

Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»: ст. 107, 108.

Федеральный закон от 07.02.2011 № 3-ФЗ «О полиции»: ст. 12, 13.

Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»: ст. 10, 21.

Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»: преамбула, ст. 13 (п. 6), ст. 15, ст. 16 (п. 1, 2), ст. 17 (п. 2, 3).

Судебная практика: - Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике

при применении Жилищного кодекса Российской Федерации». - Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (п. 1 — добросовестность). - Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (п. 5 — установление убытков с разумной степенью достоверности; п. 69–78 — ст. 333 ГК РФ). - Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 15.11.2022 № 33 «О практике применения судами норм о компенсации морального вреда». - Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (п. 14 — по аналогии).

