

Правовой разбор: возможность сдачи в аренду квартиры сестрой собственника, пропавшего два месяца назад

1. Краткая постановка вопроса

Собственник квартиры (женщина) пропала два месяца назад; её родная сестра, носящая другую фамилию, хочет сдать эту квартиру в аренду (наём) и получать плату. Требуется оценить: (а) вправе ли сестра как таковую совершить такую сделку и каковы последствия договора, заключённого неуправомоченным лицом (ст. 608 ГК РФ); (б) при каких условиях и в какие сроки собственник может быть признан безвестно отсутствующим либо объявлен умершим и кто вправе инициировать соответствующее производство (ст. 42, 45 ГК РФ, гл. 30 ГПК РФ); (в) возможно ли сдать квартиру после признания собственника безвестно отсутствующим через доверительное управление, учреждаемое органом опеки и попечительства (ст. 43 ГК РФ), и какими полномочиями наделён управляющий; (г) отдельно — правовое значение того, что у сестёр разные фамилии. Ниже разбор ведётся по всем существенным версиям (сценариям) с указанием применимых норм и практических выводов по каждой.

2. Исходные факты и их юридическое значение

2.1. Два месяца отсутствия

Два месяца — юридически значимый факт только как обстоятельство, препятствующее судебному признанию безвестного отсутствия: по ст. 42 ГК РФ для признания гражданина безвестно отсутствующим требуется, чтобы **в течение года** в месте его жительства не было сведений о месте его пребывания. Для объявления умершим — **пять лет** (п. 1 ст. 45 ГК РФ), а при обстоятельствах, угрожавших смертью или дающих основание предполагать гибель от определённого несчастного случая, — **шесть месяцев** (п. 1 ст. 45 ГК РФ); для военнослужащих, пропавших в связи с военными действиями, — не ранее двух лет со дня окончания военных действий (п. 2 ст. 45 ГК РФ).

Следовательно, на сегодняшний день ни одно из двух судебных состояний (безвестное отсутствие, объявление умершим) недостижимо. Двух месяцев

недостаточно и для назначения доверительного управления по общему правилу п. 1 ст. 43 ГК РФ, поскольку такая передача производится «на основании решения суда».

2.2. Разные фамилии сестёр

Сама по себе разная фамилия **не имеет материально-правового значения**: имя гражданина и его изменение регулируются ст. 19 ГК РФ, фамилия не является элементом правоспособности и не влияет на объём прав. Однако она приобретает существенное **доказательственное** значение:

- для подтверждения статуса «заинтересованного лица» при подаче заявления в суд (ст. 42, 45 ГК РФ; ст. 276, 277 ГПК РФ) потребуется доказать родство: свидетельства о рождении обеих сестёр, свидетельство о заключении брака (в связи с переменной фамилии), при необходимости — документы о родстве родителей, архивные справки;
- в наследственных процедурах при объявлении собственника умершим (ст. 1143 ГК РФ — сёстры являются наследниками второй очереди) родство также придётся документировать;
- для третьих лиц (наниматель, управляющая организация, нотариус, Росреестр) разная фамилия повышает риск отказа в признании полномочий и риск квалификации действий как мошеннических.

2.3. Родство само по себе не даёт полномочий

Ни ст. 209 ГК РФ, ни ст. 608 ГК РФ, ни семейное законодательство не наделяют брата/сестру собственника правом распоряжаться его недвижимостью. Родство порождает только наследственные права (ст. 1142–1143 ГК РФ) и право на получение содержания в установленных законом случаях (ст. 87, 96 СК РФ), но не право сдавать чужую квартиру в аренду.

3. Версия 1. Сестра сдаёт квартиру самостоятельно — без доверенности и без судебного акта

Это фактический сценарий, который, судя по формулировке вопроса, рассматривается заявительницей. Юридически он **недопустим**.

3.1. Отсутствие правомочия арендодателя

Согласно ст. 608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику; арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником. Собственник осуществляет права владения,

пользования и распоряжения своим имуществом (п. 1 ст. 209 ГК РФ), в том числе вправе передавать его в аренду (п. 2 ст. 209 ГК РФ). Жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора (п. 2 ст. 288 ГК РФ; ст. 17 ЖК РФ).

Сестра ни собственником, ни лицом, уполномоченным законом, ни лицом, уполномоченным собственником (доверенность отсутствует — см. версию 2), не является. Полномочие не может «явствовать из обстановки» по абз. 2 п. 1 ст. 182 ГК РФ: этот механизм рассчитан на ситуации, когда представитель действует в условиях, очевидных для контрагента (кассир, продавец), и не применим к распоряжению недвижимостью.

3.2. Действительность договора: две конкурирующие позиции

Позиция А (договор ничтожен/оспорим как противоречащий закону).

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, по общему правилу оспорима (п. 1 ст. 168 ГК РФ; п. 73 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25), а ничтожна, если посягает на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц (п. 2 ст. 168 ГК РФ; п. 74, 75 того же постановления). Договор, заключённый лицом, вообще не имеющим правомочия распоряжения, нарушает права собственника, который стороной договора не является.

Позиция Б (договор действителен, но не связывает собственника). Более распространённый подход: ст. 608 ГК РФ не устанавливает запрета на совершение сделки, а определяет лишь уполномоченного субъекта; такой договор порождает обязательства между подписавшими его лицами, но **не создаёт обязанностей для собственника**, не участвовавшего в нём (п. 3 ст. 308 ГК РФ). Собственник сохраняет право истребовать имущество и требовать полученное по сделке.

Практическое значение различия. Выбор позиции влияет на выбор способа защиты собственником (иск о признании сделки недействительным по ст. 166–168 ГК РФ либо виндикационный иск по ст. 301–302 ГК РФ с самостоятельным требованием о неосновательном обогащении) и на объём возражений нанимателя. Позиция Б в большинстве случаев достаточна для собственника и процессуально проще.

3.3. Судьба квартиры и положение нанимателя

Собственник вправе истребовать своё имущество из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ); при рассмотрении таких требований суды исходят из того, что собственник вправе истребовать имущество у лица, у которого оно

фактически находится в незаконном владении (п. 32 постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22). Наниматель, получивший помещение от неуправомоченного лица, по отношению к собственнику законным владельцем не становится и на защиту по ст. 305 ГК РФ против собственника рассчитывать не может (позиция Б). Если же применяется позиция А, дополнительно заявляется требование о недействительности договора (ст. 166–168 ГК РФ), а выселение производится по правилам ст. 35 ЖК РФ (прекращение права пользования) и ст. 304 ГК РФ (устранение препятствий).

3.4. Арендная плата: неосновательное обогащение

Всё, что сестра получила от нанимателя, является для неё неосновательным обогащением за счёт собственника (ст. 1102 ГК РФ), а за пользование имуществом подлежит возмещению плата (п. 2 ст. 1105 ГК РФ); на сумму обогащения начисляются проценты по ст. 395 ГК РФ (п. 2 ст. 1107 ГК РФ). Срок исковой давности — три года (ст. 196 ГК РФ) со дня, когда собственник узнал или должен был узнать о нарушении (п. 1 ст. 200 ГК РФ). Аргумент сестры о том, что деньги направлялись на коммунальные платежи и содержание квартиры, может быть учтён как возмещение необходимых расходов (по аналогии со ст. 1108 ГК РФ и с учётом п. 1 ст. 43 ГК РФ), но только при документальном подтверждении и в пределах реально понесённых затрат.

3.5. Ответственность перед нанимателем

Наниматель, выселенный по иску вернувшегося собственника, вправе требовать от сестры возмещения убытков (ст. 15, 393 ГК РФ), включая возврат платы за неиспользованный период, расходы на переезд, а при доказанном обмане — и иные убытки. Если сестра подписывала договор от имени собственника, применяется ст. 183 ГК РФ: при отсутствии полномочий сделка считается заключённой от имени и в интересах совершившего её лица; при отказе представляемого одобрить сделку контрагент вправе потребовать от неуполномоченного лица исполнения или возмещения убытков (п. 3 ст. 183 ГК РФ). Одобрение собственником сделки впоследствии (п. 2 ст. 183 ГК РФ) создаёт права и обязанности для него с момента одобрения, но не «исцеляет» ранее полученные сестрой суммы.

3.6. Публично-правовые и налоговые риски

- **НДФЛ.** Плата за сдачу жилья — доход (подп. 4 п. 1 ст. 208 НК РФ); для налогового резидента объект обложения — ст. 209 НК РФ, ставка — п. 1 ст. 224 НК РФ; требуется декларирование (ст. 228, 229 НК РФ). Отсутствие прав

на квартиру от обязанности декларировать фактически полученный доход не освобождает.

- **Уголовно-правовой риск.** При наличии умысла на хищение чужого имущества путём обмана (например, при предъявлении нанимателю поддельных документов о праве собственности) возможна квалификация по ст. 159 УК РФ; самовольное, вопреки установленному порядку, осуществление своего действительного или предполагаемого права, причинившее существенный вред, может рассматриваться как самоуправство (ст. 330 УК РФ). Оценка зависит от конкретных действий и умысла; для «бытовой» сдачи без подделки документов гражданско-правовая квалификация более вероятна.

3.7. Практический вывод по версии 1

Сдавать квартиру в текущей ситуации сестра **не вправе**. Договор не создаёт обязанностей для собственницы и не защищает нанимателя от выселения; полученная плата может быть взыскана как неосновательное обогащение с процентами; сестра несёт риск иска о возмещении убытков от нанимателя, налоговых претензий и, в крайнем сценарии, уголовно-правовой оценки. Этот путь не создаёт никаких правовых оснований для последующего оформления отношений с квартирой.

4. Версия 2. Сестра действует по доверенности собственника

4.1. Условия правомерности

Полномочие на сдачу квартиры в наём может быть основано только на доверенности (п. 1 ст. 185 ГК РФ). Поскольку речь идёт о сделке с недвижимостью и о подаче заявлений на государственную регистрацию (в случае аренды), доверенность должна быть нотариально удостоверена (п. 1 ст. 185.1 ГК РФ). Доверенность может быть выдана до исчезновения собственницы; устные договорённости, переписка, «просьба присмотреть за квартирой» полномочия на заключение договора не создают.

4.2. Предел действия доверенности и её прекращение

Ключевой нюанс: доверенность прекращается, в частности, вследствие **признания представляемого безвестно отсутствующим** (п. 1 ст. 188 ГК РФ). До вступления в силу такого решения суда доверенность действует (при условии, что она не отменена и не истекла); после — полномочия

прекращаются, и управление имуществом переходит к доверительному управляющему по ст. 43 ГК РФ. Сделки, совершённые до того, как поверенный узнал или должен был узнать о прекращении доверенности, сохраняют силу для выдавшего её лица и его правопреемников (п. 2 ст. 189 ГК РФ). Факт исчезновения сам по себе доверенность не прекращает — она прекращается только по основаниям ст. 188 ГК РФ.

4.3. Практический вывод по версии 2

Если доверенность была выдана до исчезновения и не отменена, сестра **может** сдать квартиру, действуя в пределах предоставленных полномочий (с указанием в договоре, что она действует как представитель собственника). Полученные суммы в таком случае принадлежат собственнику, а не сестре (ст. 974, 1102 ГК РФ), и должны быть ей переданы; удержание квалифицируется как неосновательное обогащение. При отсутствии доверенности версия неработоспособна. При последующем признании собственницы безвестно отсутствующей доверенность прекращается (п. 1 ст. 188 ГК РФ), и дальнейшая сдача возможна только через управляющего.

5. Версия 3. Признание собственника безвестно отсутствующим и сдача квартиры через доверительное управление

Это **единственный законный путь** к сдаче квартиры в ситуации длительного отсутствия собственника.

5.1. Основания и момент исчисления годичного срока

Гражданин может быть по заявлению заинтересованных лиц признан судом безвестно отсутствующим, если в течение года в месте его жительства нет сведений о месте его пребывания (ст. 42 ГК РФ). Срок исчисляется со дня получения **последних сведений** о месте пребывания (последнего контакта, последней известной даты местонахождения), а не со дня подачи заявления. При исчезновении два месяца назад годичный срок истечёт примерно через десять месяцев.

Спорный момент. В практике встречаются два подхода: (а) срок должен истечь на момент обращения в суд — иначе в удовлетворении заявления отказывают; (б) если к моменту вынесения решения годичный срок истёк, заявление может быть удовлетворено. Преобладающим является первый подход: суды проверяют наличие предусмотренного ст. 42 ГК РФ условия на

момент рассмотрения дела и отказывают, если установленный законом срок не истёк. Практический вывод: заявление целесообразно подавать после истечения года, исчисленного от даты последних достоверных сведений.

5.2. Кто вправе обратиться: статус «заинтересованного лица»

Заявление подаётся заинтересованными лицами (ст. 42, 45 ГК РФ). Сестра должна обосновать свой интерес. Здесь также существуют две позиции:

- **Узкая:** «потенциальный наследник» сам по себе заинтересованным лицом не признаётся, поскольку наследственные права возникают лишь в силу закона при открытии наследства (ст. 1113, 1143 ГК РФ), а признание безвестного отсутствия не является способом их приобретения. Интерес должен быть конкретным: содержание иждивенцев собственника, сохранность имущества, несение расходов, наличие совместного имущества, статус единственного близкого родственника, осуществляющего фактическое попечение.
- **Широкая:** близкое родство (сестра — наследник второй очереди по ст. 1143 ГК РФ), факт розыска, несение расходов по содержанию квартиры и оплата коммунальных услуг признаются достаточным интересом.

С учётом разницы фамилий бремя доказывания родства и интереса полностью лежит на заявительнице; рекомендуется приложить свидетельства о рождении обеих сестёр, документы о перемене фамилии, документы о несении расходов, талон-уведомление о принятии заявления о розыске.

5.3. Процедура (гл. 30 ГПК РФ)

- **Подсудность:** заявление подаётся в суд по месту жительства или месту нахождения заинтересованного лица (ст. 276 ГПК РФ) — то есть по месту жительства сестры.
- **Содержание заявления:** должны быть указаны цель, для которой заявителю необходимо признать гражданина безвестно отсутствующим (объявить умершим), обстоятельства, подтверждающие безвестное отсутствие, сведения о заявителе (ст. 277 ГПК РФ).
- **Действия суда:** при подготовке дела судья направляет запросы в органы записи актов гражданского состояния, органы внутренних дел, жилищно-эксплуатационные организации, воинские части и иные органы для получения сведений о гражданине; дело рассматривается с участием прокурора (ст. 278 ГПК РФ).
- **Государственная пошлина:** заявление по делу особого производства оплачивается госпошлиной, размер которой после изменения ст. 333.19 НК

РФ Федеральным законом от 08.08.2024 № 259-ФЗ составляет 3 000 рублей (ранее — 300 рублей).

- **Решение:** решение о признании безвестно отсутствующим является основанием для передачи имущества лицу, с которым орган опеки и попечительства заключает договор о доверительном управлении (ст. 279 ГПК РФ, п. 1 ст. 43 ГК РФ).

5.4. Последствия: доверительное управление и полномочия управляющего

По п. 1 ст. 43 ГК РФ имущество безвестно отсутствующего при необходимости постоянного управления передаётся на основании решения суда лицу, определяемому органом опеки и попечительства, которое действует на основании договора о доверительном управлении, заключённого с этим органом. Доверительное управление здесь учреждается по основанию, предусмотренному законом (ст. 1026 ГК РФ), в силу чего управляющим может быть и гражданин, не являющийся индивидуальным предпринимателем, либо некоммерческая организация (п. 1 ст. 1015 ГК РФ). Договор доверительного управления недвижимостью подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 1017 ГК РФ), сделки совершаются управляющим от своего имени с указанием, что он действует в качестве такого управляющего (п. 3 ст. 1012 ГК РФ), в пределах, предусмотренных договором (ст. 1020 ГК РФ).

Право сдачи квартиры в наём. Управляющий осуществляет правомочия собственника в пределах договора, следовательно, сдача квартиры возможна только при условии, что договор доверительного управления прямо предусматривает право передачи имущества в аренду (наём). Без такого условия выручка и распоряжение ограничены. При осуществлении управляющим правомочий применяются правила п. 2 и 3 ст. 37 ГК РФ (в силу п. 1 ст. 38 ГК РФ), т.е. режим контроля за сделками с имуществом, находящимся под управлением, включая запрет на безвозмездное отчуждение и ограничения по распоряжению.

Расходование выручки. Из имущества безвестно отсутствующего выдаётся содержание гражданам, которых он обязан содержать, и погашается задолженность по его обязательствам (п. 1 ст. 43 ГК РФ) — то есть арендная плата направляется на коммунальные платежи, налоги, содержание иждивенцев, погашение долгов, а не поступает в распоряжение сестры.

5.5. Может ли управляющим стать сама сестра

Ст. 43 ГК РФ не содержит прямого запрета на то, чтобы управляющим было определено лицо из числа близких родственников; такое лицо определяется

органом опеки и попечительства. Однако при конфликте интересов, при наличии иных наследников, при отсутствии опыта управления либо при сомнениях в добросовестности орган опеки вправе определить иное лицо. Заявительнице следует исходить из того, что назначение не гарантировано.

5.6. Практический вывод по версии 3

На сегодняшний день (два месяца отсутствия) путь закрыт: нет предусмотренного ст. 42 ГК РФ годичного срока. Через год с даты последних сведений сестра вправе обратиться в суд по месту своего жительства с заявлением о признании собственницы безвестно отсутствующей (ст. 276, 277 ГПК РФ), после чего орган опеки определит управляющего и заключит с ним договор о доверительном управлении (п. 1 ст. 43 ГК РФ). Сдавать квартиру сможет **управляющий**, а не сестра как таковая, и только если договором доверительного управления предусмотрено право сдачи имущества в наём (ст. 1020 ГК РФ).

6. Версия 4. Досрочное учреждение управления до истечения года (п. 2 ст. 43 ГК РФ)

6.1. Содержание нормы и две трактовки

Пункт 2 ст. 43 ГК РФ: «Орган опеки и попечительства может и до истечения года со дня получения сведений о месте пребывания отсутствующего гражданина назначить управляющего его имуществом».

- **Трактовка А (буквальная, доктринальная):** орган опеки вправе назначить управляющего **не дожидаясь** судебного признания безвестного отсутствия, если есть сведения об отсутствии гражданина и существует необходимость постоянного управления имуществом (угроза сохранности, необходимость внесения платежей, содержание иждивенцев). Это исключение из общего правила п. 1 ст. 43 ГК РФ о передаче имущества на основании решения суда.
- **Трактовка Б (ограничительная):** п. 2 ст. 43 ГК РФ применяется лишь тогда, когда гражданин уже признан безвестно отсутствующим, а равно когда до истечения года остались считанные дни; самостоятельного, внесудебного механизма норма не создаёт, поскольку п. 1 ст. 43 ГК РФ прямо требует решения суда.

6.2. Практические препятствия

Даже при принятии трактовки А реализация крайне затруднена: договор доверительного управления недвижимостью требует государственной регистрации (п. 2 ст. 1017 ГК РФ), а для регистрации потребуются подтверждение оснований управления; отсутствие судебного акта создаёт высокий риск приостановки и отказа. Кроме того, органы опеки и попечительства на практике крайне редко используют п. 2 ст. 43 ГК РФ; нередко требуется обращение с приложением документов о розыске и о необходимости управления (задолженность по коммунальным платежам, риск утраты имущества, наличие иждивенцев).

6.3. Практический вывод по версии 4

Единственный сценарий, при котором управление (и, потенциально, сдача квартиры) может быть организовано ранее года, — обращение в орган опеки и попечительства со ссылкой на п. 2 ст. 43 ГК РФ при доказанной необходимости постоянного управления и при готовности к отказу/затягиванию со стороны органа и регистрирующего органа. Версия маловероятна, но не исключена; для сдачи квартиры она работает только при прямом указании в договоре доверительного управления права на передачу имущества в наём.

7. Версия 5. Объявление собственника умершим и наследственные последствия

Объявление умершим возможно при отсутствии сведений о месте пребывания в течение пяти лет, а при обстоятельствах, угрожавших смертью или дающих основание предполагать гибель от определённого несчастного случая, — по истечении шести месяцев (п. 1 ст. 45 ГК РФ). Днём смерти считается день вступления в законную силу решения суда (п. 3 ст. 45 ГК РФ). Объявление умершим влечёт те же правовые последствия, что и смерть гражданина (ст. 1113 ГК РФ), — открывается наследство (ст. 1110, 1113 ГК РФ), наследниками второй очереди являются полнородные и неполнородные братья и сёстры наследодателя (ст. 1143 ГК РФ); наследство принимается в течение шести месяцев (ст. 1152–1154 ГК РФ), право собственности подтверждается свидетельством о праве на наследство (ст. 1162 ГК РФ) и подлежит государственной регистрации.

Практический вывод по версии 5. При текущих обстоятельствах (два месяца) недостижимо; шестимесечный срок применим только при доказанности обстоятельств, угрожавших смертью (например, исчезновение

при пожаре, наводнении, ДТП, в криминальной ситуации), что требует судебного установления. Даже после объявления умершим сестра сможет сдавать квартиру не «как сестра», а как собственник доли (после принятия наследства и регистрации права) либо как лицо, действующее по соглашению с другими наследниками. Дополнительный риск — явка гражданина: суд отменяет решение (ст. 46 ГК РФ), и он вправе требовать возврата сохранившегося имущества от лиц, к которым оно перешло безвозмездно (п. 2 ст. 46 ГК РФ). Аналогично при явке безвестно отсутствующего решение отменяется, а управление имуществом прекращается (ст. 44 ГК РФ, ст. 280 ГПК РФ).

8. Версия 6. Если сестра является сособственником квартиры либо зарегистрирована в ней

- **Сособственность.** Если квартира принадлежит нескольким лицам, распоряжение ею (включая сдачу в аренду) осуществляется по соглашению всех участников (п. 1 ст. 246 ГК РФ); владение и пользование — по соглашению, а при недостижении — в порядке, устанавливаемом судом (ст. 247 ГК РФ). Единоличная сдача всей квартиры одним из сособственников без согласия остальных недопустима и влечёт те же последствия, что описаны в разделе 3 (в части, касающейся прав других сособственников).
- **Регистрация (пребывание) в квартире.** Регистрация по месту жительства и фактическое проживание не создают правомочия распоряжения; они не заменяют ни права собственности, ни доверенности, ни решения суда.
- **Фактическое содержание имущества.** Несение расходов на коммунальные услуги, охрану, ремонт само по себе не порождает права сдавать квартиру, но подтверждает заинтересованность для целей ст. 42, 43 ГК РФ и обосновывает последующее возмещение расходов.

Практический вывод. Если сестра — сособственник, вопрос решается соглашением с другими собственниками (ст. 246, 247 ГК РФ). Если нет — версия не даёт самостоятельного основания для сдачи.

9. Отграничение от смежных норм

- **Ст. 606-608, 650-663 ГК РФ (аренда).** Ст. 663 ГК РФ регулирует последствия недействительности и расторжения договора аренды предприятия и к жилым помещениям не применима; ст. 607 ГК РФ

определяет объекты аренды, а для жилого помещения применяются специальные правила гл. 35 ГК РФ.

- **Ст. 690 ГК РФ (безвозмездное пользование).** Право передачи вещи в безвозмездное пользование также принадлежит собственнику или управомоченному лицу; сдача квартиры сестрой «безвозмездно» не создаёт полномочий и не устраняет описанных рисков.
- **Ст. 22 ЗК РФ (аренда земельных участков).** К отношениям по жилому помещению не применяется; в контексте настоящего вопроса нерелевантна.
- **Ст. 38 ГК РФ (доверительное управление имуществом подопечного).** Прямого отношения к безвестно отсутствующему не имеет, но применяется в связке со ст. 43 ГК РФ в части правил о полномочиях управляющего (п. 2, 3 ст. 37 ГК РФ).

10. Квалификация договора и требования к форме

Если сдача всё же состоится (по доверенности либо управляющим), договор следует квалифицировать как **наём жилого помещения** (гл. 35 ГК РФ): собственник или управомоченное лицо обязуется предоставить жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания (ст. 671 ГК РФ). Юридическому лицу жилое помещение передаётся по договору аренды или иному договору с использованием только для проживания граждан (п. 2 ст. 671 ГК РФ). Договор найма заключается в письменной форме (п. 1 ст. 674 ГК РФ) и государственной регистрации не подлежит (п. 2 ст. 674 ГК РФ) — это, в частности, означает, что отсутствие регистрации не «маскирует» отсутствие полномочий и не создаёт защиты для нанимателя. Для аренды недвижимости действует общее правило о письменной форме (ст. 609 ГК РФ) и о государственной регистрации при сроке свыше года (п. 2 ст. 651 ГК РФ — применительно к зданиям и сооружениям).

11. Сводные практические выводы

1. **Сдать сейчас (через два месяца) квартиру сестра не вправе ни при каком варианте, кроме наличия нотариальной доверенности собственницы** (п. 1 ст. 185, п. 1 ст. 185.1 ГК РФ, ст. 608 ГК РФ).
2. **Разные фамилии** юридически нейтральны (ст. 19 ГК РФ), но требуют полного комплекта документов о родстве — для суда, органа опеки и нотариуса.

3. **Два месяца недостаточны** ни для признания безвестно отсутствующим (год — ст. 42 ГК РФ), ни для объявления умершим (пять лет / шесть месяцев — п. 1 ст. 45 ГК РФ).
4. **Правильный порядок действий:** заявление в полицию о розыске (ст. 12 Федерального закона от 07.02.2011 № 3-ФЗ «О полиции»); фиксация и несение расходов по содержанию квартиры с сохранением платёжных документов; обращение в орган опеки и попечительства для оценки возможности применения п. 2 ст. 43 ГК РФ; по истечении года с даты последних сведений — заявление в суд по месту своего жительства (ст. 276, 277 ГПК РФ) о признании собственницы безвестно отсутствующей; далее — доверительное управление по п. 1 ст. 43 ГК РФ и сдача квартиры управляющим при наличии такого полномочия в договоре (ст. 1020 ГК РФ).
5. **Сдача без полномочий влечёт:** недействительность/отсутствие обязательной силы договора для собственника (ст. 168, п. 3 ст. 308 ГК РФ); виндикацию квартиры (ст. 301, 302, 304 ГК РФ, п. 32 постановления Пленума № 10/22); взыскание всей полученной платы как неосновательного обогащения с процентами (ст. 1102, 1105, 1107, 395, 196, 200 ГК РФ); иски нанимателя о возмещении убытков (ст. 15, 393, п. 3 ст. 183 ГК РФ); налоговые обязанности (ст. 208, 209, 224, 228, 229 НК РФ); риск уголовно-правовой оценки (ст. 159, 330 УК РФ).
6. **При появлении собственницы** договор доверительного управления прекращается, управление имуществом отменяется (ст. 44 ГК РФ, ст. 280 ГПК РФ), доверенность прекращается (п. 1 ст. 188 ГК РФ), а нанимателя ждёт выселение (ст. 35 ЖК РФ).

12. Список использованных нормативных источников

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): ст. 19, 182, 183, 185, 185.1, 188, 189, 196, 200, 209, 246, 247, 288, 301, 302, 304, 305, 308, 395, 42, 43, 44, 45, 46.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): ст. 606, 607, 608, 609, 651, 663 (не применима), 671, 674, 690.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья): ст. 1110, 1113, 1142, 1143, 1152–1154, 1162.
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: гл. 30, ст. 276, 277, 278, 279, 280.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации: ст. 17, 35.
6. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая): ст. 208, 209, 224, 228, 229.

7. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая): ст. 333.19 (в редакции Федерального закона от 08.08.2024 № 259-ФЗ).
8. Уголовный кодекс Российской Федерации: ст. 159, 330.
9. Семейный кодекс Российской Федерации: ст. 87, 96.
10. Федеральный закон от 07.02.2011 № 3-ФЗ «О полиции»: ст. 12.
11. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» (в части полномочий органов опеки и попечительства).

Акты судебных органов

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» — п. 32, 36.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» — п. 71, 73, 74, 75.

Электронные источники, использованные при подготовке

1. ИПС «Законодательство России» — pravo.gov.ru: тексты ГК РФ (части первая, вторая, третья), ГПК РФ.
2. Официальный интернет-портал правовой информации: publication.pravo.gov.ru — редакции ГПК РФ, включая текст ст. 276.