

Может ли администрация обманом и без предупреждения перевести жильцов с социального найма на коммерческий найм

1. Краткая постановка вопроса

Жильцы занимают квартиру по договору социального найма. Администрация (орган местного самоуправления либо уполномоченная ею организация) оформляет — по утверждению заявителя, без предупреждения и путём обмана — переход на договор коммерческого найма. Требуется установить: (1) существует ли в российском праве сама конструкция «перевод с социального найма на коммерческий найм» и допустим ли он в одностороннем порядке; (2) если жильцы подписали новые документы под влиянием обмана — какова квалификация сделки и срок для её оспаривания; (3) каковы последствия условий, ухудшающих положение нанимателя по сравнению с законом и с типовым договором социального найма.

Ответ по существу даётся по трём самостоятельным версиям фактической ситуации, поскольку от неё напрямую зависит и квалификация, и срок исковой давности.

2. Институциональная рамка: социальный найм и коммерческий найм — это два разных договора, а не два «режима» одного

Это ключевое для всего разбора положение, и именно оно разрушает саму идею «перевода».

2.1. Социальный найм — это договор, по которому наймодателем выступает собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный орган или уполномоченное им лицо), а нанимателем — гражданин, и который заключается **без установления срока действия** (ч. 1, 2 ст. 60 ЖК РФ). Форма — письменная, на основании решения о предоставлении жилого помещения (ч. 1 ст. 63 ЖК РФ), по типовой форме, утверждённой Правительством РФ (ч. 2 ст. 63 ЖК РФ; Типовой договор социального найма — постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315). Договор социального найма жилого

помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных **жилищным законодательством**, а не по свободному усмотрению сторон (п. 1 ст. 672 ГК РФ).

2.2. Коммерческий найм — договор, регулируемый главой 35 ГК РФ (ст. 671–688): собственник или управомоченное лицо предоставляет жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания (п. 1 ст. 671 ГК РФ), на срок до пяти лет (ст. 683 ГК РФ), с размером платы, определяемым по соглашению сторон (ст. 682 ГК РФ).

2.3. Правовой режим фонда определяется законом, а не желанием администрации. Жилищный фонд подразделяется по целям использования на фонд социального использования, специализированный, индивидуальный и фонд коммерческого использования (ч. 3 ст. 19 ЖК РФ). Жилищный фонд социального использования — это совокупность помещений государственного и муниципального жилищных фондов, предоставляемых именно по договорам социального найма (п. 1 ч. 3 ст. 19 ЖК РФ).

Вывод по разделу: «перевод» — не юридическая процедура, а бытовое обозначение одной из двух ситуаций: (а) попытки расторгнуть договор социального найма и заключить вместо него договор коммерческого найма; (б) попытки изменения условий действующего договора социального найма. Обе требуют согласия нанимателя.

3. Версия первая: администрация действует в одностороннем порядке (уведомление, оферта, «автоматический перевод»)

3.1. Общее правило: изменение и расторжение договора — по соглашению сторон

Ст. 450 ГК РФ: изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий допускаются только в случаях, прямо предусмотренных законом или договором (ст. 310, ст. 450.1 ГК РФ). Применительно к социальному найму никакого «особого» основания для одностороннего изменения договора по инициативе наймодателя закон не устанавливает.

3.2. Перечень оснований расторжения по требованию наймодателя закрыт и не содержит «перевода»

Ч. 4 ст. 83 ЖК РФ (в редакции Федерального закона от 06.12.2011 № 395-ФЗ, воспроизведённой впоследствии без содержательных изменений — в том числе в текстах, приведённых в представленных источниках) называет только четыре основания расторжения по требованию наймодателя, и все — **в судебном порядке**:

1. невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги более шести месяцев;
2. разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или иными гражданами, за действия которых он отвечает;
3. систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, делающее невозможным совместное проживание;
4. использование жилого помещения не по назначению.

Перечень исчерпывающий и расширительному толкованию не подлежит. «Смена модели найма» в него не входит. Кроме того, помимо ч. 4, ст. 83 ЖК РФ допускает: расторжение по соглашению сторон (ч. 1), расторжение нанимателем по собственной инициативе с письменного согласия проживающих совместно членов семьи (ч. 2), а также автоматическое прекращение при выезде нанимателя и членов его семьи в другое место жительства (ч. 3) и прекращение в связи с утратой (разрушением) помещения либо смертью одиноко проживавшего нанимателя (ч. 5). Ни в одну из этих конструкций односторонний административный акт не укладывается.

Ст. 83 ЖК РФ — единственная действующая в Российской Федерации редакция этой нормы; иные федеральные законы 2024-2026 годов, тексты которых приведены в представленных источниках, воспроизводят её дословно. Иными словами, **нового основания для принудительного «перевода» нанимателей на коммерческий найм в законодательстве не появилось**.

Отдельно отмечу: распоряжение Президента РФ (в источниках указано распоряжение от 04.05.2026 № 143-рп) в принципе не может изменить Жилищный кодекс РФ — изменения в кодифицированный федеральный закон вносятся только федеральным законом. Появление текста статьи ЖК РФ в распоряжении Президента объясняется, как правило, сопровождением законопроекта (официальный отзыв, поправки), а не самостоятельным регулированием. Если администрация ссылается на такой документ как на основание «перевода» — ссылка несостоятельна.

3.3. Молчание жильцов не является согласием

П. 2 ст. 438 ГК РФ: молчание не является акцептом, если иное не вытекает из закона, обычая или прежних деловых отношений сторон. Никакой «автоматический перевод» по умолчанию невозможен: неподписанный договор коммерческого найма юридически не существует, а условия социального найма продолжают действовать.

3.4. Смена статуса дома или наймодателя договор не прекращает

Переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или оперативного управления таким помещением не влечёт расторжения или изменения условий договора социального найма (ст. 64 ЖК РФ). По аналогии это распространяется и на изменение фондовой принадлежности, ведомственной подчинённости или наименования наймодателя. Плюс действует правило ч. 3 ст. 60 ЖК РФ: изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием для расторжения договора социального найма.

Практический вывод по версии первой. Если наниматель ничего не подписывал, а лишь получил уведомление, квитанцию с «коммерческим» тарифом или проект допсоглашения — юридически ничего не произошло. Достаточно письменного возражения, требования выдать копию действующего договора социального найма и обращения в прокуратуру (ст. 10 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации») и в орган государственного жилищного надзора (ст. 20 ЖК РФ). Выселение в любом случае возможно только по решению суда (ст. 84, 90, 91, 103 ЖК РФ; ч. 1 ст. 40 Конституции РФ — «никто не может быть произвольно лишён жилища»).

4. Версия вторая: жильцы подписали договор коммерческого найма под влиянием обмана или заблуждения

Это самая сложная версия — потому что здесь уже есть подпись, и защита строится на оспаривании сделки.

4.1. Квалификация: оспоримая сделка по ст. 179 ГК РФ (обман) либо по ст. 178 ГК РФ (существенное заблуждение)

Обман. Сделка, совершённая под влиянием обмана, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего (п. 2 ст. 179 ГК РФ). Согласно п. 99 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», обман — это умышленное введение стороны в заблуждение с целью склонить её к совершению сделки; **обманом считается и намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота.** Именно поэтому формулировка «обманом, не предупредив жильцов» — не бытовая претензия, а юридически значимый состав: непредупреждение о том, что наниматель утрачивает бессрочное право пользования, льготную плату за наём и гарантии ст. 83, 84, 90, 91 ЖК РФ, может квалифицироваться как обман.

Однако п. 99 того же постановления требует, чтобы обстоятельства, относительно которых потерпевший был обманут, **находились в причинной связи с его решением о заключении сделки**, и подлежит установлению **умысел** лица, совершившего обман. То есть недостаточно доказать, что жильцов не предупредили, — надо доказать, что именно это умолчание побудило их подписать.

Конкурирующая квалификация — заблуждение (ст. 178 ГК РФ). Если умысел администрации доказать не удастся, возможен «запасной» иск: сделка, совершённая под влиянием существенного заблуждения, оспорима (п. 1 ст. 178 ГК РФ), а заблуждение предполагается достаточно существенным, если сторона совершила сделку, которую не совершила бы при правильном понимании предмета и природы сделки. Заблуждение относительно **правовой природы** договора (социальный найм вместо коммерческого) — классический пример. Разница принципиальна: обман требует доказывания умысла, заблуждение — нет, но по ст. 178 есть ограничение: сделка не может быть признана недействительной, если сторона могла бы при обычной осмотрительности понять, что заключает (п. 5 ст. 178 ГК РФ). Здесь и возникает контрдовод администрации: «граждане должны были понимать, что подписывают». Против него работает то, что текст договора коммерческого найма обычно не содержит прямого предупреждения об утрате прав по социальному найму.

4.2. Срок исковой давности

- По требованию об оспаривании сделки, совершённой под влиянием обмана (п. 2 ст. 179 ГК РФ), и по требованию о признании недействительной оспоримой сделки вообще — **один год** (п. 2 ст. 181 ГК РФ). Течение начинается со дня, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной (п. 2 ст. 181 ГК РФ; ст. 200 ГК РФ).
- Если суд квалифицирует нарушение как посягающее на публичные интересы и признает сделку (или её условие) **ничтожной** — срок составляет **три года** со дня начала исполнения ничтожной сделки, а для лица, не являющегося стороной сделки, — со дня, когда оно узнало о начале исполнения; при этом для такого лица срок во всяком случае не может превышать **десяти лет** (п. 1 ст. 181 ГК РФ в редакции Федерального закона от 07.05.2013 № 100-ФЗ).
- Общий срок — три года (ст. 196 ГК РФ), но к оспоримым сделкам он не применяется.

Сроки исковой давности **не могут быть изменены соглашением сторон** (ст. 198 ГК РФ; п. 2 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности»). Поэтому если в подписанном договоре есть пункт о сокращённом сроке на обращение в суд или о «безусловном согласии» с условиями — он сам по себе ничтожен.

В исключительных случаях при пропуске срока по обстоятельствам, связанным с личностью истца, срок может быть восстановлен (ст. 205 ГК РФ; п. 12 постановления Пленума ВС РФ № 43) — это реальный довод для пожилых нанимателей, инвалидов, лиц, не имевших возможности получить квалифицированную помощь.

4.3. Позиция о неприменении исковой давности к требованию о признании права пользования

Конкурирующая позиция (защитная). Если наниматель формулирует иск не как «признать сделку недействительной», а как «признать право пользования жилым помещением на условиях договора социального найма», возникает аргумент о том, что это требование о признании права, на которое исковая давность не распространяется (по аналогии со ст. 208 ГК РФ). Эта позиция применима, когда новый договор фактически не исполнялся, помещение из владения не выбывало, а спор сводится к определению правового режима владения.

Позиция противоположная (доминирующая). Суды в подавляющем большинстве случаев рассматривают такие требования как связанные с недействительностью сделки и применяют годичный (либо трёхлетний) срок. Практический вывод: **не рассчитывать на «безсрочность» — подавать иск в пределах одного года с момента, когда стало известно о подмене договора**, а довод о признании права использовать как дополнительный.

4.4. Если обман не доказан, но подписанный договор противоречит императивным нормам

Тогда работает не ст. 179, а ст. 168 ГК РФ: сделка, нарушающая требования закона, по общему правилу **оспорима** (п. 1 ст. 168 ГК РФ), а если она при этом посягает на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц — **ничтожна** (п. 2 ст. 168 ГК РФ). Согласно п. 74 постановления Пленума ВС РФ № 25, договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в договоре нет прямого указания на его ничтожность. Недействительность части сделки не влечёт недействительности прочих её частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной части (ст. 180 ГК РФ).

Практический вывод по версии второй. Оптимальная конструкция иска: (1) основное требование — признание договора коммерческого найма (или соглашения о «переводе») недействительным по п. 2 ст. 179 ГК РФ, альтернативно — по ст. 178 ГК РФ, альтернативно — по ст. 168 ГК РФ как противоречащего ст. 60, 63, 64, 83 ЖК РФ; (2) производное — применение последствий недействительности (ст. 167 ГК РФ), восстановление положения, существовавшего до нарушения; (3) обеспечительная мера в виде запрета распоряжаться помещением и выселять жильцов (гл. 13 ГПК РФ, ст. 139–146 ГПК РФ). Срок — один год, отсчитываемый от момента, когда жильцы фактически узнали о подмене.

5. Версия третья: договор социального найма формально не расторгался, но администрация изменила условия (плата, лицевой счёт, режим оплаты)

5.1. Плата за наём

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей по договорам социального найма устанавливается органом местного самоуправления и определяется в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, его месторасположения (ч. 3, 4 ст. 156 ЖК РФ). Граждане, признанные малоимущими и занимающие жильё по договору социального найма, освобождаются от внесения платы за наём (ч. 9 ст. 156 ЖК РФ). В коммерческом найме плата определяется соглашением сторон (ст. 682 ГК РФ) и никакими пределами не ограничена. Именно поэтому «тихий перевод» обычно проявляется в скачке платежей. Если плата за наём изменена без решения уполномоченного органа и без согласия нанимателя — соответствующее условие (действие) не порождает последствий.

5.2. Ничтожность условий, ухудшающих положение нанимателя

Здесь работают три линии аргументации:

1. **Ст. 168 ГК РФ** — условие, противоречащее императивным нормам ЖК РФ (в том числе ст. 60, 63, 64, 83, 156), недействительно; ничтожность части сделки — ст. 180 ГК РФ. Существенность противоречия оценивается по п. 74 постановления Пленума ВС РФ № 25.
2. **Ст. 422 ГК РФ** — договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и действующим в момент его заключения. Типовой договор социального найма (постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315) и есть такой свод обязательных правил.
3. **Ст. 426 ГК РФ (публичный договор)** — условия публичного договора, не соответствующие требованиям п. 2 и п. 4 ст. 426 ГК РФ, **ничтожны** (п. 5 ст. 426 ГК РФ); согласно п. 76 постановления Пленума ВС РФ № 25 ничтожными являются условия сделки, заключённой с потребителем, не соответствующие актам, содержащим обязательные для сторон нормы (ст. 3, п. 4, 5 ст. 426 ГК РФ).

Оговорка о конкурирующей позиции. Квалификация договора социального найма как публичного договора и распространение на жилищные правоотношения Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (в частности, ст. 16 о недопустимых условиях) — вопрос

спорный: суды охотнее применяют его к жилищно-коммунальным услугам (постановление Пленума ВС РФ от 28.06.2012 № 17), чем к отношениям с наймодателем-муниципалитетом, не ведущим предпринимательской деятельности. Поэтому ст. 426 ГК РФ и Закон № 2300-1 следует использовать как **дополнительные** доводы, а основными делать ст. 60, 63, 83, 156 ЖК РФ и ст. 168, 180, 422 ГК РФ.

Практический вывод по версии третьей. Если договор коммерческого найма не подписывался, а изменились только реквизиты, счёт или размер платы, перед нами не оспоримая сделка, а незаконное действие (акт) органа. Это оспаривается по правилам главы 22 КАС РФ (оспаривание действий и решений органов местного самоуправления), а не по правилам о недействительности сделок, — и здесь исковая давность по ст. 181 ГК РФ не применяется вовсе: действует срок по ст. 219 КАС РФ (3 месяца со дня, когда гражданину стало известно о нарушении права), а спор о праве пользования помещением разрешается в порядке искового производства.

6. Сводка конкурирующих позиций: возможно ли вообще «перевести» с социального найма на коммерческий

Позиция 1 (доминирующая, нормативная). Односторонний перевод невозможен ни при каких условиях. Основания расторжения договора социального найма по требованию наймодателя исчерпывающе перечислены в ч. 4 ст. 83 ЖК РФ; изменение договора допускается только по соглашению сторон (ст. 450 ГК РФ); ст. 64 ЖК РФ не допускает изменения договора при смене собственника. Применяется всегда, когда наниматель не подписывал новый договор.

Позиция 2. Добровольный «перевод» по соглашению сторон формально возможен. Ч. 1 ст. 83 ЖК РФ позволяет расторгнуть договор социального найма в любое время по соглашению сторон; после этого ничто не мешает заключить договор найма на рыночных условиях (гл. 35 ГК РФ), а п. 1 ст. 421 ГК РФ закрепляет свободу договора. Применяется, только если доказано подлинное добровольное волеизъявление нанимателя, оформленное письменно, и одновременно с расторжением ему предоставлено конкретное жилое помещение. Практический риск этой позиции: недобросовестность формы (подмена документа, отказ выдать копию, отсутствие предупреждения) сводит её на нет через ст. 179 или ст. 178 ГК РФ.

Позиция 3. «Перевод» возможен при смене правового режима фонда.

Существует аргумент, что помещение может быть переведено из фонда социального использования в фонд коммерческого использования (п. 1 и п. 4 ч. 3 ст. 19 ЖК РФ), после чего предоставляется по договору коммерческого найма. Но эта позиция не выдерживает столкновения с ч. 3 ст. 60 и ст. 64 ЖК РФ: смена режима фонда не является основанием расторжения или изменения уже действующего договора социального найма. Применяется только к **новым** правоотношениям (предоставление помещения лицам, ранее его не занимавшим), не к действующим нанимателям.

Позиция 4. Смежные конструкции, которыми маскируют «перевод».

Специализированный жилищный фонд и наёмные дома социального использования регулируются иначе: найм жилого помещения жилищного фонда социального использования (ст. 91.10 ЖК РФ) — самостоятельный договор со своими правилами расторжения, включая предупреждение наймодателя нанимателем за три месяца (ч. 2 ст. 91.10 ЖК РФ) и иные основания расторжения по требованию наймодателя (ч. 3 ст. 91.10 ЖК РФ); освоение территории под наёмный дом социального/коммерческого использования — предмет градостроительного регулирования (ч. 13 ст. 55.27 ГрК РФ) и к судьбе действующего договора социального найма отношения не имеет. Эти нормы **не заменяют** собой ст. 83 ЖК РФ и не дают права переоформлять социальный найм во что-либо иное без согласия нанимателя. Именно эту границу следует проверять при получении от администрации документов с незнакомыми терминами.

7. Отдельно: как отличить «перевод» от законных процедур, внешне похожих на него

Обмен жилыми помещениями (ст. 73, 74 ЖК РФ). Законный способ изменить жилищное правоотношение. Требуется письменного согласия наймодателей, оформляется единым документом, отказ в согласии возможен только по основаниям ст. 73 ЖК РФ и обжалуется в суд (ч. 4 ст. 74 ЖК РФ); расторжение прежних и заключение новых договоров производится наймодателем в 10 рабочих дней (ч. 5 ст. 74 ЖК РФ). Если администрация оформляет происходящее как «обмен», но обмена фактически нет (нет второго нанимателя, нет второго помещения, нет письменного согласия обоих наймодателей) — это подмена конструкции.

Переселение из аварийного жилья (ст. 86-89 ЖК РФ). Здесь договор социального найма сохраняется, меняется лишь помещение; требование

равнозначности/благоустроенности — императивное. Замена социального найма коммерческим при переселении недопустима.

Утрата оснований для постановки на учёт. Ч. 3 ст. 60 ЖК РФ прямо исключает это как основание расторжения договора социального найма.

8. Ответственность администрации и должностных лиц

- **Гражданско-правовая** — признание сделки (условия) недействительной, применение последствий (ст. 167 ГК РФ), возмещение убытков (ст. 15, 16, 1069, 1071 ГК РФ — при причинении вреда незаконными действиями органов местного самоуправления).
- **Административная** — самоуправство (ст. 19.1 КоАП РФ), нарушения при начислении платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ст. 14.1.3, 14.4 КоАП РФ — по применимости), нарушения жилищного законодательства органом местного самоуправления (ст. 7.23, 7.23.3 КоАП РФ — в части нарушения порядка установления платы и правил предоставления услуг).
- **Уголовно-правовая** — мошенничество, в том числе с использованием служебного положения (ст. 159 УК РФ, в применимой части), превышение должностных полномочий (ст. 286 УК РФ), служебный подлог при изготовлении документов (ст. 292 УК РФ), самоуправство с причинением существенного вреда (ст. 330 УК РФ). Состав оценивается органами предварительного расследования; заявителю достаточно зафиксировать фактуру (копии документов, даты, отказ в выдаче документов).
- **Надзорные каналы** — прокуратура (ст. 10 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1), государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль (ст. 20 ЖК РФ).

Отдельно отмечу: **наличие в массиве правовых источников по запросу нормы ст. 13 Федерального закона «О защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг» (годовой срок для признания выпуска ценных бумаг недействительным) юридического значения для жилищного спора не имеет** — применяются общие правила ст. 181 ГК РФ, разобранные выше. Приведённый в источниках текст ст. 181 ГК РФ, напротив, относится к делу напрямую.

9. Практический вывод по каждой версии

Фактическая ситуация	Правовая квалификация	Что делать	Срок
Уведомление, оферта, «перевод» без подписи жильцов	Односторонне-обязательственного отношения не возникло (ст. 310, 438, 450 ГК РФ; ст. 83 ЖК РФ)	Письменное возражение, требование выдать договор соцнайма, жалобы в прокуратуру и ГЖИ	Не ограничен
Изменены только платёжные реквизиты/размер платы	Незаконный акт (действие) органа	Оспаривание по гл. 22 КАС РФ	3 месяца (ст. 219 КАС РФ)
Подписан договор коммерческого найма под влиянием обмана	Оспоримая сделка, п. 2 ст. 179 ГК РФ	Иск в суд, обеспечительные меры	1 год (п. 2 ст. 181 ГК РФ)
Подписан, но умысел обмана не доказан; введены в заблуждение	Оспоримая сделка, ст. 178 ГК РФ	Иск с акцентом на существенность заблуждения относительно природы договора	1 год (п. 2 ст. 181 ГК РФ)
Условия договора противоречат ЖК РФ, посягают на публичные интересы	Ничтожность полностью или в части, ст. 168, 180 ГК РФ; п. 74 постановления Пленума ВС РФ № 25	Иск о признании недействительным условия/договора и восстановлении положения	3 года, максимум 10 лет (п. 1 ст. 181 ГК РФ)

Итоговый ответ на исходный вопрос. Нет, администрация не вправе ни обманом, ни просто «не предупредив» перевести жильцов с социального найма на коммерческий найм. Конструкции «перевод» в законе не существует: есть либо расторжение договора социального найма (в том числе по требованию наймодателя — исключительно в суде и только по четырём основаниям ч. 4 ст. 83 ЖК РФ), либо изменение договора по соглашению сторон (ст. 450 ГК РФ). Договор социального найма бессрочен (ч. 2 ст. 60 ЖК РФ) и не изменяется при смене наймодателя или статуса помещения (ст. 64 ЖК РФ). Если же жильцы подписали документы, будучи введены в заблуждение, такие документы оспоримы — по ст. 179 ГК РФ (обман, включая

намеренное умолчание об утрачиваемых правах), по ст. 178 ГК РФ (существенное заблуждение) или по ст. 168, 180 ГК РФ (противоречие императивным нормам). **Критичный срок — один год** с момента, когда жильцы узнали или должны были узнать о подмене договора; пропуск годичного срока переводит спор в зависимость от гораздо более слабой конструкции трёхлетнего (ничтожность) или от восстановления срока по ст. 205 ГК РФ. Поэтому первичные действия — немедленно получить письменные копии всех документов и зафиксировать дату, когда стало известно о нарушении.

10. Список использованных нормативных источников

Конституция и кодексы

1. Конституция Российской Федерации — ч. 1 ст. 40 (право на жилище; запрет произвольного лишения жилища), ст. 46 (судебная защита).
2. Гражданский кодекс РФ, часть первая — ст. 15, 166, 167, 168, 178, 179, 180, 181, 195, 196, 198, 200, 205, 208, 310, 421, 422, 426, 438, 450, 450.1.
3. Гражданский кодекс РФ, часть вторая — ст. 671, 672, 682, 683, 687 (глава 35 «Наём жилого помещения»).
4. Жилищный кодекс РФ — ст. 19, 20, 60, 63, 64, 73, 74, 83, 84, 86–89, 90, 91, 91.10, 103, 156.
5. Градостроительный кодекс РФ — ч. 13 ст. 55.27.
6. Кодекс административного судопроизводства РФ — гл. 22, ст. 219.
7. Гражданский процессуальный кодекс РФ — гл. 13, ст. 139–146.
8. Кодекс РФ об административных правонарушениях — ст. 19.1, 14.1.3, 14.4, 7.23, 7.23.3.
9. Уголовный кодекс РФ — ст. 159, 286, 292, 330.

Федеральные законы

1. Федеральный закон от 06.12.2011 № 395-ФЗ (действующая редакция ч. 3 ст. 83 ЖК РФ).
2. Федеральный закон от 07.05.2013 № 100-ФЗ (редакция ст. 167, 181 ГК РФ).
3. Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ (введение ст. 91.10 ЖК РФ).
4. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» — ст. 10.
5. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» — ст. 16 (применяется с оговоркой, см. п. 5.2).
6. Федеральные законы, воспроизводящие текст ст. 83 и ст. 91.10 ЖК РФ без содержательных изменений, приведённые в источниках: от 08.08.2024 № 238-ФЗ, от 20.02.2026 № 31-ФЗ, от 09.04.2026 № 77-ФЗ.

7. Ст. 13 Федерального закона «О защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг» — приведена в источниках, к жилищному спору **неприменима** (см. раздел 8).

Подзаконные акты

1. Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения».
2. Распоряжение Президента РФ от 04.05.2026 № 143-рп (в источниках приведён текст ст. 83 и ст. 74 ЖК РФ; как акт, изменяющий ЖК РФ, рассматриваться не может — см. п. 3.2).

Акты судебного толкования

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» — п. 73, 74, 76, 99.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» — разъяснения о расторжении договора социального найма по требованию наймодателя (п. 38).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» — п. 2, 12, 15.
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» (применительно к жилищно-коммунальным услугам).