

Правовой разбор: расхождение реквизитов в договоре социального найма (дата заключения 08.04.2011 против рукописной записи «№ 88 от 06.04.11»)

I. Краткая постановка вопроса

Имеется договор социального найма жилого помещения, датированный 08.04.2011, на первой странице которого в верхней части рукописно проставлена запись «№ 88 от 06.04.11». Заявителя беспокоит три вопроса: (1) может ли это расхождение послужить основанием для признания договора социального найма недействительным (по ст. 166–168 ГК РФ); (2) может ли запись быть квалифицирована как техническая ошибка (описка) и как её устранить; (3) подлежит ли договор социального найма государственной регистрации и вправе ли МФЦ, Росреестр либо жилищная организация (наймодатель, его расчётный центр, управляющая организация) отказать в приёме или обслуживании такого договора. Ниже разбор ведётся по каждой из версий отдельно, включая конкурирующие позиции, поскольку окончательный ответ зависит от того, чем именно является рукописная запись.

II. Отправные положения: правовая природа и форма договора социального найма

1. Основание возникновения права. Право пользования жилым помещением по договору социального найма возникает из сложного юридического состава: решения уполномоченного органа о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования и заключённого на его основании договора социального найма (ч. 1 ст. 63 ЖК РФ; ст. 60 ЖК РФ). Правовая позиция о том, что договор социального найма заключается на основании решения о предоставлении жилого помещения, закреплена в п. 23 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации». Это принципиально: порок в оформлении

договора как документа сам по себе не устраняет правообразующего значения решения органа местного самоуправления (иного наймодателя).

2. Форма договора. Согласно ч. 1 ст. 63 ЖК РФ (воспроизведена во всех представленных источниках — Источники 1, 2, 3, 4, 11, 12) договор социального найма заключается в письменной форме. Типовой договор социального найма утверждается Правительством РФ (ч. 2 ст. 63 ЖК РФ в редакции ФЗ от 23.07.2008 № 160-ФЗ и ФЗ от 27.07.2010 № 237-ФЗ) — в этой редакции норма действовала на 08.04.2011, и именно она применима к договору 2011 года в силу ст. 6 ЖК РФ (акты жилищного законодательства обратной силы не имеют) и ст. 4 ГК РФ. Типовой договор на тот момент был утверждён постановлением Правительства РФ от 21.05.2005 № 315.

3. Коллизия в представленных источниках — обязательный комментарий. Источник 11 приводит ч. 2 ст. 63 ЖК РФ в редакции ФЗ от 19.10.2023 № 503-ФЗ: типовой договор утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ЖКХ (Минстрой России). Источники 2, 3, 4, 12 (в том числе ФЗ от 08.08.2024 № 238-ФЗ, то есть акт более поздний, чем 503-ФЗ) воспроизводят редакцию «Правительство Российской Федерации». Это внутреннее противоречие массива источников. Для целей настоящего разбора оно значения не имеет: **ни одна из редакций ч. 2 ст. 63 ЖК РФ не связывает недействительность договора с отклонением от типовой формы или с расхождением реквизитов.** Отдельно отмечу, что «Распоряжение Президента Российской Федерации от 04.05.2026 № 143-рп» (Источники 3, 8, 16), воспроизводящее текст ЖК РФ, не является нормативным актом, изменяющим Кодекс: по ч. 3 ст. 5 ЖК РФ жилищные отношения могут регулироваться указами Президента РФ, но распоряжение — акт индивидуального (административного) характера; его появление в качестве «носителя» текста ЖК РФ следует расценивать как особенность формирования источника, а не как самостоятельное основание правовой оценки.

4. Соотношение с ГК РФ. Глава 34 ГК РФ (аренда) применяется к отношениям социального найма субсидиарно, в части, не урегулированной жилищным законодательством (ст. 671, 672 ГК РФ). Приведённая в массиве источников ст. 651 ГК РФ (форма и государственная регистрация договора аренды здания или сооружения, включая правило о недействительности при несоблюдении формы) **к социальному найму не применяется** — она регулирует иной договор. Этот сравнительный аргумент далее используется как ключевой.

III. Версия 1: расхождение реквизитов как основание недействительности (ст. 166-168 ГК РФ)

1.1. Общая конструкция

Сделка может быть оспоримой или ничтожной (п. 1, 2 ст. 166 ГК РФ). Ничтожность в силу нарушения закона — по ст. 168 ГК РФ; при этом, согласно п. 74–75 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», сделка, нарушающая требования закона, по общему правилу оспорима, а ничтожной является лишь тогда, когда она посягает на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, либо когда закон прямо указывает на ничтожность.

1.2. Применима ли эта конструкция к расхождению даты и номера

Позиция доминирующая (и, полагаю, правильная): не применима. Для вывода о недействительности необходимо установить, какая именно норма закона нарушена. Нормы, которая предписывала бы соответствие внутренних реквизитов договора социального найма (номер, дата проставления учётной записи) дате подписания сторонами, в жилищном законодательстве нет. Статьи 63 и 83 ЖК РФ, приведённые во всех представленных источниках, такого требования не содержат и последствий в виде недействительности не устанавливают. Соответственно, отсутствует объект для применения ст. 168 ГК РФ.

Существенные условия. Для договора социального найма определяющее значение имеют предмет (индивидуально-определённое жилое помещение) и стороны; общее правило о существенных условиях — п. 1 ст. 432 ГК РФ. Дата и внутренний номер договора существенными условиями не являются: они не влияют ни на согласование воли сторон, ни на объём прав и обязанностей. Расхождение в них не колеблет договор.

Позиция альтернативная (встречается в практике нижестоящих судов и в позициях наймодателей): если рукописная запись свидетельствует о том, что фактически был заключён иной договор (например, договор № 88 от 06.04.2011 с другим предметом), экземпляр на руках нанимателя может быть признан не соответствующим документу наймодателя, и тогда обсуждается не недействительность, а тождество документов. Эта позиция применима **только** при доказанном расхождении по предмету или сторонам. Если

предмет (адрес, площадь, характеристики) и стороны совпадают, она неприменима.

1.3. Дополнительные возражения против иска об оспаривании

- **Исковая давность.** По п. 1 ст. 181 ГК РФ срок по требованию о применении последствий ничтожной сделки — три года со дня начала её исполнения; по п. 2 ст. 181 ГК РФ по оспоримой сделке — один год. Договор 2011 года исполняется с момента вселения; к настоящему времени оба срока истекли с многократным запасом. Общий трёхлетний срок — ст. 196 ГК РФ.
- **Отсутствие реституции как реального последствия.** Двусторонняя реституция (ст. 167 ГК РФ) в натуре здесь невозможна: возврат «пользования жильём» означал бы выселение, которое регулируется специальными нормами — ст. 83, 84, 90, 91 ЖК РФ (в частности, расторжение договора по требованию наймодателя допускается только в судебном порядке и только по четырём прямо названным основаниям: невнесение платы более шести месяцев, разрушение или повреждение помещения, систематическое нарушение прав соседей, использование не по назначению — ч. 4 ст. 83 ЖК РФ). Расхождения в реквизитах в этот перечень не входят.
- **Добросовестность нанимателя.** Наниматель не формирует реквизиты документа; по п. 3, 4 ст. 1 и ст. 10 ГК РФ при отсутствии его недобросовестности ссыла на описку как на основание лишения жилища противоречила бы принципу защиты прав на жилище (ст. 40 Конституции РФ).
- **Бремя доказывания.** В силу ст. 56 ГПК РФ и разъяснений п. 74–75 постановления Пленума ВС РФ № 25 истец обязан доказать конкретное нарушение закона и его существенность, чего при двухдневном расхождении даты сделать невозможно.

1.4. Практический вывод по версии 1

Признание договора социального найма недействительным исключительно из-за рукописной записи «№ 88 от 06.04.11» **юридически бесперспективно**: нет нарушенной нормы (ст. 168 ГК РФ), нет существенного условия (ст. 432 ГК РФ), истекли сроки давности (ст. 181, 196 ГК РФ), а требуемое последствие (лишение жилища) не опирается ни на одно из оснований ч. 4 ст. 83 ЖК РФ. Риск приобретает значение только при дистанции в версии 1.2 (расхождение по предмету или сторонам) — тогда спор идёт не о недействительности, а об идентификации документа.

IV. Версия 2: незаключённость договора или несоблюдение формы (ст. 432, 162 ГК РФ)

Эта версия иногда выдвигается вместо недействительности, и её следует разобрать отдельно.

Несоблюдение письменной формы. Закон не устанавливает недействительность договора социального найма за несоблюдение письменной формы. Сравнение показательно: в ст. 651 ГК РФ (Источники 13, 14) законодатель прямо указал — несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечёт его недействительность. В ст. 63 ЖК РФ такого указания нет. Следовательно, последствие несоблюдения формы — только предусмотренное ст. 162 ГК РФ: невозможность ссылаться на свидетельские показания в подтверждение сделки с сохранением права приводить письменные и иные доказательства. Здесь форма, напротив, соблюдена (единый документ подписан сторонами), поэтому ст. 162 ГК РФ значения не имеет.

Незаключённость. Договор признаётся незаключённым при несогласовании существенных условий (п. 1 ст. 432 ГК РФ). Предмет и стороны в документе определены — значит, признак незаключённости отсутствует. Расхождение в дате и номере к существенным условиям не относится.

Практический вывод по версии 2: ни незаключённости, ни недействительности по мотиву формы нет. Дополнительно: право пользования подтверждается не только договором, но и решением о предоставлении, открытым лицевым счётом, фактическим вселением и оплатой — то есть совокупностью письменных доказательств.

V. Версия 3: рукописная запись как техническая описка (версии её происхождения)

Это наиболее вероятная и наиболее благоприятная квалификация. Поскольку ничего в представленных источниках не позволяет однозначно понять природу записи, разбираю все существенные прочтения.

5.1. Запись — регистрационные реквизиты наймодателя (номер и дата регистрации договора в журнале учёта)

Наиболее распространённая практика: наймодатель (орган местного самоуправления, МУП, жилищная организация) присваивает договору учётный номер и регистрирует его в журнале, при этом дата регистрации может не

совпадать с датой подписания. В этом случае запись не является условием договора и не меняет его содержания. Устранение: заявление наймодателю о выдаче справки, подтверждающей, что № 88 от 06.04.2011 — учётные реквизиты регистрации договора, и заверенной копии (дубликата) договора.

5.2. Запись — реквизиты решения (постановления, распоряжения) о предоставлении жилого помещения

Вторая по частоте ситуация: «№ 88 от 06.04.11» — номер и дата постановления (распоряжения) администрации о предоставлении жилого помещения, на основании которого в силу ч. 1 ст. 63 ЖК РФ и заключён договор от 08.04.2011. Двухдневный разрыв полностью объясняется: сначала решение, затем изготовление и подписание договора. Здесь вообще отсутствует дефект: запись является справочной ссылкой. Устранение: архивная выписка органа, принявшего решение, — она подтвердит цепочку «решение 06.04.2011 → договор 08.04.2011».

5.3. Запись — дата фактического заключения договора; дата в тексте — иная

Если рукописная запись фиксирует фактическое подписание (06.04.2011), а машинописная дата 08.04.2011 — дата регистрации либо дата изготовления документа, юридически значимой является дата подписания сторонами как момент заключения договора (ст. 433 ГК РФ). Расхождение в два дня практического значения почти не имеет, но может влиять на: момент возникновения обязанности по внесению платы (ст. 153–155 ЖК РФ), расчёт задолженности и течение давности по платежам (ст. 196, 200 ГК РФ), момент вселения и регистрационного учёта. Если запись фиксирует более раннюю дату, это скорее в пользу нанимателя, чем против него.

5.4. Запись — след другого договора либо ошибочно перенесённые реквизиты

Тогда реквизиты в документе ошибочны, но порока сделки нет: предмет и стороны идентифицированы. Устранение — те же процедуры (5.1, 5.2), а при отказе наймодателя — судебные (раздел IX).

5.5. Запись внесена после подписания неуполномоченным лицом (бухгалтером, паспортистом, сотрудником расчётного центра)

Одностороннее изменение договора недопустимо (ст. 310, п. 1 ст. 452 ГК РФ: изменение договора совершается в той же форме, что и договор). Но

неуполномоченная запись не порождает правовых последствий и, главное, **не ухудшает положения нанимателя**: она не является ни соглашением сторон, ни условием договора. Юридически корректным способом её нейтрализации служит письменное подтверждение наймодателя о том, что содержание договора не изменялось.

5.6. Исключительная версия: запись внесена с целью искажения сведений

Если запись носит характер подлога (ст. 327 УК РФ) или фальсификации доказательства по гражданскому делу (ст. 303 УК РФ), это не влечёт автоматически недействительность договора, но является основанием для заявления о фальсификации (ст. 186 ГПК РФ) и для назначения судебно-технической экспертизы документа, в том числе по давности выполнения записи (ст. 79 ГПК РФ). Эта версия применима лишь при наличии доказательств заинтересованности конкретного лица.

5.7. Порядок устранения описки — единый алгоритм

1. **Досудебный (основной).** Письменное заявление наймодателю с просьбой: подтвердить происхождение записи; выдать заверенную копию или дубликат договора; при необходимости — подписать соглашение об уточнении реквизитов (ст. 450–452 ГК РФ) либо внести исправление, заверенное подписями обеих сторон и печатью наймодателя. Копии заверяются по правилам делопроизводства (отметка о заверении копии — ГОСТ Р 7.0.97-2016, утв. приказом Росстандарта от 08.12.2016 № 2004-ст).
2. **Обращение в архив** органа, принявшего решение о предоставлении жилого помещения, — для подтверждения версии 5.2.
3. **Судебный.** При отказе наймодателя: административный иск об оспаривании действий (бездействия) организации, наделённой публичными полномочиями (гл. 22 КАС РФ, ст. 218, 219 КАС РФ), с требованием обязать выдать дубликат/внести уточнение; либо иск о признании договора заключённым на определённых условиях. Установление факта заключения договора в порядке особого производства (ст. 264, 265 ГПК РФ) возможно лишь при отсутствии спора о праве — а поскольку наймодатель обычно возражает, надлежащий путь именно исковой.
4. **Толкование.** Если в руках сторон разные по реквизитам экземпляры, содержание определяется по правилам ст. 431 ГК РФ (буквальное значение, при неясности — сопоставление с другими условиями и смыслом договора в целом) на основе оценки доказательств судом (ст. 67 ГПК РФ).

5.8. Практический вывод по версии 3

Если запись — учётный номер наймодателя (5.1) либо реквизиты решения о предоставлении (5.2), договор полностью действителен, а расхождение снимается архивной справкой или письмом наймодателя. Если запись отражает фактическую дату подписания (5.3) либо ошибочна (5.4) — действительность также сохраняется, достаточно уточняющего документа. Ни в одном из вариантов «признать недействительным» не получается: неуполномоченная запись (5.5) лишена юридической силы, а подлог (5.6) требует отдельного доказывания и сам по себе сделку не поражает.

VI. Версия 4: односторонняя правка как изменение договора

Если запись квалифицировать как попытку изменить номер и дату договора, то по п. 1 ст. 452 ГК РФ такое изменение совершается в той же форме, что и сам договор, то есть письменным соглашением сторон. Односторонне внесённая запись соглашением не является, следовательно, договор продолжает действовать в первоначальной редакции, а запись юридически нейтральна. Обратная ситуация — если запись санкционирована наймодателем (например, скреплена его штампом), тогда дефект вовсе отсутствует. **Практический вывод:** односторонняя рукописная правка не создаёт ни недействительности, ни изменения договора; она либо подтверждается наймодателем, либо игнорируется как не имеющая значения.

VII. Подлежит ли договор социального найма государственной регистрации

Ответ: не подлежит. Обоснование:

1. Регистрации подлежат право собственности и другие вещные права, ограничения прав и обременения недвижимого имущества (ст. 131 ГК РФ; ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», определяющая перечень регистрируемых прав, — аренда, ипотека, сервитут, концессия и иные поименованные).

Право нанимателя по договору социального найма — обязательственное, а не вещное, и в перечне регистрируемых не названо.

2. Ни ст. 63 ЖК РФ (Источники 1–4, 11, 12), ни ст. 60, 61, 65–67 ЖК РФ требования о государственной регистрации не содержат.

3. Нормы об обязательной регистрации договора аренды недвижимости на срок не менее года (п. 2 ст. 609 ГК РФ) и договора аренды здания или сооружения (п. 2 ст. 651 ГК РФ, Источники 13, 14) к социальному найму не применяются — это разные договорные конструкции; глава 34 ГК РФ применяется субсидиарно (ст. 671, 672 ГК РФ).
4. Договор социального найма бессрочен (ч. 2 ст. 60 ЖК РФ), что само по себе исключает применение срокавого регистрационного критерия.

Следствие: отсутствие в договоре государственной регистрации либо наличие несоответствия во внутренних реквизитах не образует основания для отказа в регистрации **других** прав (например, права собственности при приватизации): регистрируется само вещное право на основании договора передачи, а не договор социального найма.

VIII. Могут ли отказать МФЦ, Росреестр и жилищная организация

8.1. МФЦ

МФЦ действует по принципу «одного окна»: приём заявлений и документов, их передача в орган, предоставляющий услугу (ст. 15, 16 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»; Правила организации деятельности многофункциональных центров, утв. постановлением Правительства РФ от 22.12.2012 № 1376). МФЦ **не наделён полномочием проводить правовую экспертизу правоустанавливающих документов** — это компетенция органа, предоставляющего услугу (Росреестра, органа регистрации, органа местного самоуправления). Поэтому отказ в приёме документов по мотиву содержания договора (тем более по мотиву рукописной записи) выходит за пределы компетенции МФЦ. Если такой отказ состоялся — он оформляется письменно и обжалуется в досудебном порядке (ст. 11.2 ФЗ № 210-ФЗ), а при необходимости — в суде (гл. 22 КАС РФ).

Замечу, однако, реальную практику: сотрудник окна может **устно** посоветовать «сначала уточнить реквизиты», чтобы избежать приостановки на стороне ведомства. Это не отказ в приёме, а техническая рекомендация; юридически она заявителя не связывает, но её учёт экономит время.

8.2. Росреестр

Поскольку договор социального найма регистрации не подлежит (раздел VII), сам договор в Росреестр «на регистрацию» не подаётся. Договор фигурирует как один из документов при: приватизации (Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»), регистрации права собственности, регистрации перехода права. В этих процедурах регистратор обязан провести правовую экспертизу документов; при сомнениях он вправе: - запросить документы по каналам межведомственного взаимодействия (ст. 7.2 ФЗ № 210-ФЗ; ФЗ № 218-ФЗ), в том числе решение о предоставлении жилого помещения; - приостановить регистрацию (ст. 26 ФЗ № 218-ФЗ) с мотивированным указанием причин; - отказать в регистрации (ст. 27 ФЗ № 218-ФЗ).

Приостановление обжалуется в апелляционную комиссию при Росреестре (ст. 26.1 ФЗ № 218-ФЗ) и (или) в суд (гл. 22 КАС РФ). **Расхождение в дате/номере договора само по себе не является законным основанием ни для приостановления, ни для отказа**, поскольку дефект не касается существа права: регистратор вправе лишь убедиться, что предмет и стороны идентифицированы и что решение о предоставлении существует.

8.3. Жилищная организация (наймодатель, его расчётный центр, управляющая организация)

Для этого субъекта договор — основание для открытия лицевого счёта, начисления платы (ст. 153–155 ЖК РФ), выдачи справок о регистрации и составе семьи, оформления документов на приватизацию, обмен (ст. 72–74 ЖК РФ) и т. п. Отказ в совершении этих действий со ссылкой на рукописную запись неправомерен: организация не вправе переоценивать правоустанавливающий документ по формальному признаку. Возможные варианты поведения:

- **Правомерный сценарий:** просьба представить заверенную копию/справку, подтверждающую реквизиты. Такое требование законно и обоснованно, поскольку необходимо для внутреннего учёта.
- **Неправомерный сценарий:** отказ открыть лицевой счёт, выдать справку, принять документы, потребовать «перезаключить» договор. Такой отказ обжалуется: руководителю организации, в прокуратуру (ст. 10 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»), в суд в порядке гл. 22 КАС РФ, если организация наделена отдельными публичными полномочиями (ст. 218 КАС РФ), либо в порядке искового производства, если спор носит гражданско-правовой характер.

8.4. Практический вывод по разделу VIII

Принять документы МФЦ обязан; зарегистрировать договор социального найма Росреестр не может в принципе (нет предмета регистрации); жилищная организация вправе запросить уточняющее подтверждение, но не вправе отказать в обслуживании со ссылкой на рукописную запись. Юридически значимое действие во всех случаях — получить письменный документ от наймодателя, снимающий неопределённость.

IX. Процессуальные механизмы защиты

Ситуация	Инструмент	Норма
Наймодатель отказывает в выдаче дубликата/подтверждении	Административный иск об оспаривании действий (бездействия)	гл. 22, ст. 218, 219 КАС РФ
Наймодатель — коммерческая организация без публичных полномочий	Иск об обязании совершить действия, о признании договора заключённым на определённых условиях	ст. 11, 12 ГК РФ; ст. 131, 132 ГПК РФ
Отказ МФЦ в приёме документов	Жалоба в досудебном порядке; далее — суд	ст. 11.2, 15, 16 ФЗ № 210-ФЗ; ПП РФ № 1376; гл. 22 КАС РФ
Приостановление/отказ Росреестра	Апелляционная комиссия; далее — суд	ст. 26, 26.1, 27 ФЗ № 218-ФЗ; гл. 22 КАС РФ
Нарушение носит признаки преступления (подлог)	Заявление в правоохранительные органы	ст. 327, 303 УК РФ; ст. 141 УПК РФ
Спор о подлинности записи	Заявление о фальсификации, судебная экспертиза	ст. 186, 79 ГПК РФ
Нарушение прав неопределённым кругом лиц	Обращение прокурора	ст. 45 ГПК РФ, ст. 10 ФЗ № 2202-1

Судебные расходы при удовлетворении административного иска возлагаются на орган (ст. 111 КАС РФ), при удовлетворении иска — на проигравшую сторону (ст. 98 ГПК РФ).

Х. Сводка практических выводов по каждой версии

Версия 1 (недействительность по ст. 166-168 ГК РФ). Негативный для истца результат: нет нарушенной нормы, нет посягательства на публичные интересы (п. 74-75 ПП ВС РФ № 25), пропущены сроки по ст. 181 ГК РФ, последствие в виде выселения не опирается на ч. 4 ст. 83 ЖК РФ. Иск об оспаривании договора бесперспективен.

Версия 2 (незаклѳченность / форма). Отсутствует: предмет и стороны согласованы (п. 1 ст. 432 ГК РФ); недействительность за несоблюдение формы законом для социального найма не установлена (в отличие от ст. 651 ГК РФ), применима лишь ст. 162 ГК РФ, и та значения не имеет.

Версия 3 (техническая описка). Наиболее вероятна. Устраняется письмом/справкой наймодателя, архивной выпиской о решении о предоставлении либо уточняющим соглашением (ст. 450-452 ГК РФ); при отказе — суд. Действительность договора сохраняется при любом из прочтений 5.1-5.5.

Версия 4 (односторонняя правка). Юридически нейтральна (п. 1 ст. 452, ст. 310 ГК РФ); договор действует в первоначальной редакции.

Государственная регистрация. Не требуется (ст. 131 ГК РФ; ст. 1 ФЗ № 218-ФЗ; ст. 63 ЖК РФ; ст. 671, 672 ГК РФ). Еѳ отсутствие не порок.

МФЦ. Не вправе отказать в приѳме документов по содержанию договора; отказ обжалуется по ст. 11.2 ФЗ № 210-ФЗ и в суде.

Росреестр. В регистрации самого договора социального найма не откажет по той причине, что такая регистрация не производится; при приватизации расхождение реквизитов может стать поводом для запроса документов или приостановления (ст. 26 ФЗ № 218-ФЗ), которое снимается архивной справкой и обжалуется в апелляционную комиссию (ст. 26.1) и в суд.

Жилконтора. Обязана обслуживать договор; запрос уточняющего документа законен, отказ в открытии лицевого сѳета, выдаче справок, приѳме документов — нет.

ХИ. Рекомендуемый порядок действий

1. Сверить оба экземпляра договора (нанимателя и наймодателя), а также данные лицевого сѳета, справки о регистрации, квитанций — по ним обычно видно, какие реквизиты считает действительными сам наймодатель.

2. Запросить в архиве органа, принявшего решение о предоставлении жилого помещения, заверенную выписку (постановление/распоряжение) — это с высокой вероятностью сразу объяснит запись «№ 88 от 06.04.11» (версия 5.2).
3. Подать наймодателю письменное заявление (в двух экземплярах, с отметкой о приёме либо заказным письмом с уведомлением) о выдаче заверенной копии (дубликата) договора и о подтверждении происхождения рукописной записи; при необходимости — о подписании соглашения об уточнении реквизитов.
4. При отказе — обращение к руководителю, в прокуратуру и (или) административный иск по гл. 22 КАС РФ; при споре о подлинности — заявление о фальсификации и судебная экспертиза (ст. 186, 79 ГПК РФ).
5. При подаче документов через МФЦ — требовать письменного подтверждения приёма (расписка-опись); в случае устного отказа — фиксировать его письменно (жалоба в книгу замечаний, обращение через портал госуслуг).

XII. Оговорки и пределы настоящего разбора

Разбор основан на нормативном массиве, в котором статьи 63 и 83 ЖК РФ воспроизводятся в идентичных редакциях разными источниками, а также на ст. 651 ГК РФ, приведённой для сравнения. Массив содержит внутреннее противоречие по ч. 2 ст. 63 ЖК РФ (Правительство РФ либо Минстрой России) и включает «Распоряжение Президента РФ от 04.05.2026 № 143-рп», которое нормативным источником жилищного законодательства в смысле ст. 5 ЖК РФ не является. Итоговый результат зависит от: (а) подлинного происхождения рукописной записи, (б) совпадения предмета и сторон в экземплярах сторон, (в) позиции конкретного наймодателя и (г) вида регистрационного действия, в рамках которого предъявляется договор. Настоящий материал носит информационно-правовой характер и не заменяет заключение по итогам изучения подлинников документов.

XIII. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации — ст. 40.
2. Гражданский кодекс РФ, часть первая — ст. 1, 10, 131, 166, 167, 168, 181, 196, 200, 310, 432, 433, 450, 452.

3. Гражданский кодекс РФ, часть вторая — ст. 609, 651, 671, 672 (Источники 13, 14).
4. Жилищный кодекс РФ — ст. 5, 6, 60, 61, 63, 67, 72–74, 83 (Источники 1–12, 15, 16).
5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 1, 26, 26.1, 27.
6. Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» — ст. 7.2, 11.2, 15, 16.
7. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» — ст. 10.
8. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».
9. Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения».
10. Постановление Правительства РФ от 22.12.2012 № 1376 «Об утверждении Правил организации деятельности многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг».
11. Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 (правила регистрационного учёта).
12. ГОСТ Р 7.0.97-2016, утв. приказом Росстандарта от 08.12.2016 № 2004-ст (требования к оформлению и заверению документов, отметка о заверении копии).

Процессуальные кодексы

1. Гражданский процессуальный кодекс РФ — ст. 45, 56, 67, 79, 98, 131, 132, 186, 264, 265.
2. Кодекс административного судопроизводства РФ — ст. 111, 218, 219.

Акты судебных органов

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» — п. 23 (о заключении договора социального найма на основании решения о предоставлении жилого помещения).
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. 70–76 (оспоримые и ничтожные сделки, критерий посягательства на публичные интересы).

Уголовное законодательство (справочно)

1. Уголовный кодекс РФ — ст. 303, 327.
2. Уголовно-процессуальный кодекс РФ — ст. 141.

