

Вправе ли собственница квартиры заходить в сданное внаём жилое помещение в отсутствие нанимателя

1. Краткая постановка вопроса

Наниматель (гражданин, снимающий квартиру у частного лица — «хозяйки») спрашивает, вправе ли наймодатель самостоятельно, имея на руках комплект ключей, открыть дверь и войти в квартиру в отсутствие нанимателя. Ответ зависит от того, какова правовая природа отношений сторон: договор коммерческого найма жилого помещения (глава 35 ГК РФ) — наиболее вероятная ситуация; договор социального найма (глава 8 ЖК РФ) — версия, на которую прямо указывают предоставленные нормативные источники; поднаём или безвозмездное пользование — если «хозяйка» сама не является собственницей. Ниже разобраны все версии. Общий знаменатель для всех версий: **по общему правилу — нет, не вправе**, кроме аварийных (неотложных) ситуаций, случаев, прямо предусмотренных законом или вступившим в силу судебным актом, и случаев, когда порядок доступа согласован договором и соблюдён. Сам по себе факт сохранения у собственницы дубликата ключей права входа не создаёт и его не расширяет.

2. Квалификация правоотношений: от чего зависит ответ

2.1. Версия А. Коммерческий наём жилого помещения (глава 35 ГК РФ) — основная

Наиболее вероятная квалификация: собственница предоставила принадлежащую ей квартиру гражданину за плату во владение и пользование для проживания. Это прямо соответствует определению договора найма жилого помещения, данному в **ст. 671 ГК РФ** («одна сторона — собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) — обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нём»). Согласно **ст. 671 п. 2 ГК РФ**, юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во

владение и (или) пользование на основании договора аренды или иного договора; гражданину — на основании договора найма.

Правовое значение: по договору найма собственник **передает нанимателю правомочия владения и пользования** (ст. 671 п. 1 ГК РФ), сохраняя за собой лишь правомочие распоряжения (ст. 209 п. 1 ГК РФ). С момента передачи вещи во владение нанимателя именно наниматель осуществляет фактическое господство над вещью и определяет режим доступа в неё. Собственник, реализуя своё правомочие распоряжения, не вправе нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц (**ст. 209 п. 2 абз. 2 ГК РФ, ст. 1 п. 3-4 ГК РФ**).

Дополнительно: **ст. 30 ч. 1-2 ЖК РФ** — собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами использования, установленными ЖК РФ, и вправе предоставить помещение во владение и (или) пользование гражданину на основании договора найма.

2.2. Версия Б. Договор социального найма (глава 8 ЖК РФ) — версия, на которую указывают предоставленные источники

Предоставленные нормативные источники воспроизводят **ст. 65 ЖК РФ** (права и обязанности наймодателя) и **ст. 70 ЖК РФ** (право нанимателя на вселение других граждан). Из буквального текста **ст. 65 ч. 2 ЖК РФ** видно, что перечень обязанностей наймодателя закрытым образом не сформулирован как «право доступа»; напротив, наймодатель обязан:

- передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение (п. 1 ч. 2);
- принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома (п. 2 ч. 2);
- осуществлять капитальный ремонт жилого помещения (п. 3 ч. 2);
- обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества (п. 4 ч. 2);
- нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором (ч. 3).

Единственное право наймодателя по **ст. 65 ч. 1 ЖК РФ** — требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. **Права на беспрепятственный доступ в занимаемое нанимателем помещение ст. 65 ЖК РФ не устанавливает.** Это принципиально: даже в публичном по природе социальном найме законодатель не наделил наймодателя таким правом.

Корреспондирующие права нанимателя закреплены в **ст. 67 ч. 1 ЖК РФ** (в том числе право требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта, надлежащего участия в содержании общего имущества и предоставления коммунальных услуг — п. 5 ч. 1), а обязанности нанимателя — в **ст. 67 ч. 3 ЖК РФ** (использовать помещение по назначению, обеспечивать сохранность, поддерживать надлежащее состояние, проводить текущий ремонт, своевременно вносить плату, информировать наймодателя об изменении оснований и условий право пользования).

Важно оговорить: в реальной ситуации «снимаю квартиру у хозяйки» договор социального найма практически исключён, поскольку социальный наём заключается с гражданами из муниципального/государственного жилищного фонда по решению органа местного самоуправления (ст. 49, 57, 63 ЖК РФ), а не с частной собственницей. Однако, поскольку вопрос допускает прочтение через призму предоставленных источников, эта версия разобрана наравне с остальными. Практический результат тот же: права входить в отсутствие нанимателя у наймодателя нет.

2.3. Версия В. Поднаём (ст. 76 ЖК РФ) или безвозмездное пользование (глава 36 ГК РФ)

Если «хозяйка» сама не собственница, а, например, наниматель по договору социального найма, сдающий жильё в поднаём, либо ссудополучатель, передающий вещь в безвозмездное пользование третьему лицу, то:

- поднаём допускается **с согласия в письменной форме наймодателя** (ст. 76 ч. 1 ЖК РФ), а при социальном найме — с учётом требований ст. 76 ч. 2–3 ЖК РФ о норме площади;
- по договору безвозмездного пользования (ст. 689, 691 ГК РФ) ссудополучатель обязан пользоваться вещью в соответствии с договором и её назначением, но ссудодатель также не наделён правом произвольного входа;
- договор поднайма не является основанием для выселения и не даёт поднаймодателю права доступа к помещению помимо воли поднанимателя; последний защищает своё владение и против собственника **в силу ст. 305 ГК РФ** (права, предусмотренные ст. 301–304 ГК РФ, принадлежат также лицу, владеющему имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и это лицо вправе защищать своё владение и против собственника).

2.4. Версия Г. Аренда жилого помещения юридическим лицом (ст. 671 п. 2 ГК РФ)

Если квартира сдана организации (аренда), а заявитель — фактический пользователь (работник компании), то договорные отношения связывают собственницу и арендатора, а не собственницу и работника. Однако защита владения у фактического пользователя также сохраняется по **ст. 305 ГК РФ**, а проникновение в помещение против воли проживающего лица подпадает под те же конституционные и уголовно-правовые гарантии.

3. Базовый принцип: неприкосновенность жилища и производность прав наймодателя

3.1. Конституционная основа

Ст. 25 Конституции РФ: «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». Норма адресована **любым** лицам — включая собственника помещения. Право собственности (ст. 35 Конституции РФ) не отменяет ст. 25: войдя в договорные отношения найма, собственник передал владение и не может восстановить доступ односторонним волеизъявлением.

Дополнительно: **ст. 23 ч. 1 Конституции РФ** (право на неприкосновенность частной жизни), **ст. 8 Конвенции о защите прав человека и основных свобод** (право на уважение жилища), **ст. 152.2 ГК РФ** (охрана частной жизни гражданина).

3.2. Гражданско-правовая основа: передача владения

- **Ст. 671 п. 1 ГК РФ** — жилое помещение передаётся во владение и пользование нанимателя.
- **Ст. 676 ГК РФ** — наймодатель обязан передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания, а также осуществлять надлежащую эксплуатацию дома, предоставлять или обеспечивать предоставление коммунальных услуг, обеспечивать ремонт общего имущества.
- **Ст. 678 ГК РФ** — целевое использование и обеспечение сохранности помещения нанимателем.
- **Ст. 681 ГК РФ** — капитальный ремонт — обязанность наймодателя, текущий — нанимателя, если иное не установлено договором.

- **Ст. 675 ГК РФ** — переход права собственности на сданное внаём жилое помещение не влечёт изменения или расторжения договора найма: права нанимателя следуют за вещью.
- **Ст. 684 ГК РФ** — по истечении срока найма наниматель имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок; наймодатель, не позднее чем за три месяца до истечения срока, должен либо предложить заключить договор, либо предупредить об отказе от продления; при неисполнении этой обязанности и отсутствии отказа нанимателя договор считается продлённым на тех же условиях и на тот же срок. Эта норма косвенно подтверждает: доступ и прекращение отношений — не односторонние акты, а процедурные действия.
- **Ст. 10 ГК РФ** — недопустимость злоупотребления правом: использование собственницей формального правомочия для входа вопреки согласованной воле нанимателя — типичный пример обхода закона и заведомо недобросовестного поведения (п. 1 ст. 10 ГК РФ) с отказом в защите такого права (п. 2 ст. 10 ГК РФ).
- **Ст. 438 п. 2 ГК РФ** — молчание не является акцептом, если иное не вытекает из закона, обычая или прежних деловых отношений сторон. Иными словами, отсутствие нанимателя в квартире **не может расцениваться как согласие** на вход.

3.3. Административно-жилищная основа

- **Ст. 17 ч. 4 ЖК РФ** — пользование жилым помещением осуществляется с учётом соблюдения прав и законных интересов проживающих в нём граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями.
- **Правила пользования жилыми помещениями, утв. приказом Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр** (ранее — Правила, утв. постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25): предусматривают обязанность нанимателя допускать наймодателя (уполномоченных лиц) в жилое помещение **в заранее согласованное время** для осмотра технического состояния и производства необходимых ремонтных работ. Сама конструкция «в заранее согласованное время» означает, что односторонний вход в отсутствие нанимателя нормативным регулированием не допускается.
- **Ст. 30 ч. 4 ЖК РФ** — собственник обязан поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, правила содержания общего имущества. Эта обязанность реализуется в том

числе через механизмы доступа, но не приоритетом над правом нанимателя.

4. Случаи, когда вход без согласия нанимателя законен

4.1. Аварийные и неотложные ситуации (исключение первое)

Классические примеры: залив, прорыв трубы, утечка газа, задымление, пожар, угроза жизни или здоровью, угроза уничтожения имущества третьих лиц (например, залив нижних этажей). В этих случаях:

- применим **ст. 1067 ГК РФ** (крайняя необходимость — причинение вреда для устранения опасности, угрожающей самому причинителю или другим лицам, если опасность при данных обстоятельствах не могла быть устранена иными средствами);
- действует **Федеральный закон от 07.02.2011 № 3-ФЗ «О полиции», ст. 15** — право беспрепятственного проникновения в жилые помещения при преследовании лиц, подозреваемых в совершении преступления, при наличии данных о несчастье с людьми и т.п.;
- действует законодательство о пожарной безопасности (Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ) и правила противопожарного режима;
- аварийно-диспетчерские службы исполнителя коммунальных услуг вправе требовать доступа для устранения аварии в силу **Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354** (п. 32, 34 — права исполнителя и обязанности потребителя по допуску, в том числе для проведения проверок и неотложных работ).

При этом и в аварийной ситуации вход без согласия допустим ровно в той мере, в какой он необходим для устранения опасности: **соразмерность — обязательное условие правомерности** (ст. 1067 ГК РФ в системном единстве со ст. 25 Конституции РФ). Если авария устранена, дальнейшее пребывание в квартире неправомерно.

4.2. Судебное решение и законные требования уполномоченных органов (исключение второе)

Ст. 25 Конституции РФ прямо называет «случаи, установленные федеральным законом, или судебное решение». К ним относятся, в частности:

- **УПК РФ**: ст. 12 (неприкосновенность жилища), ст. 165 (судебный порядок получения разрешения на производство следственного действия), ст. 176, 177 (осмотр, освидетельствование);
- **Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», ст. 64** — право судебного пристава-исполнителя входить без согласия должника в занимаемое им жилое помещение при соблюдении установленной процедуры;
- **Федеральный закон от 07.02.2011 № 3-ФЗ «О полиции», ст. 15** — основания проникновения, перечисленные выше.

Во всех этих случаях входить вправе **уполномоченные органы**, а не собственница. Собственница не может «делегировать» себе полномочие и воспользоваться правом полиции или пристава.

4.3. Прямое условие договора (исключение третье)

Свобода договора (**ст. 421 ГК РФ**) позволяет сторонам согласовать порядок доступа: например, «наймодатель вправе осматривать помещение не чаще одного раза в месяц, предварительно уведомив нанимателя не менее чем за 24 часа, в согласованное сторонами время, в присутствии нанимателя или его представителя».

Что такое условие **допускает**, а что **не допускает** (конкурирующие толкования — см. раздел 6.2): - **Допускает** согласованные осмотры в заранее определённое время и с уведомлением. - **Не допускает** вход в отсутствие нанимателя без предварительного согласования времени; произвольные визиты «когда удобно собственнице»; доступ в ночное время; вход в отсутствие нанимателя по мотиву «я же собственница».

4.4. Отдельно: проверка приборов учёта и осмотр технического состояния

Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, п. 32 (права исполнителя) и п. 34 (обязанности потребителя): потребитель обязан допускать исполнителя или уполномоченное им лицо в занимаемое жилое помещение **в заранее согласованное время** для проверки состояния индивидуальных приборов учёта, снятия показаний, проверки достоверности переданных сведений, а также для проведения необходимых ремонтных

работ. Это полномочие принадлежит **исполнителю коммунальных услуг** (УК/ТСЖ/РСО), а не собственнице лично. Собственница не может «присвоить» себе эти полномочия и войти со ссылкой на п. 32 Правил № 354. Разъяснения по спорам об оплате коммунальных услуг и жилого помещения даны в **постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22**.

4.5. Отдельно: показ квартиры покупателям, оценщикам, риелторам

Показ посторонним лицам — это предоставление доступа третьим лицам, что без согласия нанимателя недопустимо (ст. 25 Конституции РФ, ст. 209 п. 2 абз. 2 ГК РФ, ст. 152.2 ГК РФ). Обязанность допускать риелторов для показа квартиры законом не установлена; она возникает только из договора. При продаже квартиры права нанимателя сохраняются в силу **ст. 675 ГК РФ**, а преимущественное право на заключение договора на новый срок — в силу **ст. 684 ГК РФ**. Подробнее — раздел 6.3.

5. Последствия самовольного входа для собственницы

5.1. Уголовная ответственность

Ст. 139 УК РФ — нарушение неприкосновенности жилища, то есть незаконное проникновение в жилище, совершённое против воли проживающего в нём лица:

- **ч. 1** — наказывается штрафом, обязательными или исправительными работами либо арестом;
- **ч. 2** — то же деяние, совершённое с применением насилия или с угрозой его применения;
- **ч. 3** — то же деяние, совершённое лицом с использованием своего служебного положения.

Ключевая правовая позиция: наличие у лица договора найма и статуса наймодателя не исключает состава — напротив, вход, совершённый «по праву собственности», при отсутствии воли проживающего лица, образует объективную сторону деяния.

5.2. Административная ответственность

Ст. 19.1 КоАП РФ (самоуправство) — самовольное, вопреки установленному порядку, осуществление своего действительного или предполагаемого права, не причинившее существенного вреда, влечёт предупреждение или

административный штраф. При причинении существенного вреда возможна квалификация по **ст. 330 УК РФ (самоуправство)**, а при повреждении имущества — по **ст. 167 УК РФ**.

5.3. Гражданско-правовая ответственность

- **Ст. 15 ГК РФ** — возмещение убытков (например, стоимость повреждённого имущества, расходы на ремонт замков, расходы на восстановление обстановки).
- **Ст. 1064 ГК РФ** — общая деликтная ответственность.
- **Ст. 151, 1099-1101 ГК РФ** — компенсация морального вреда; нарушение неприкосновенности жилища и частной жизни относится к посягательствам на личные неимущественные блага. Разъяснения о компенсации морального вреда даны в **постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 15.11.2022 № 33**.
- **Ст. 152.2 ГК РФ** — охрана частной жизни гражданина.
- **Ст. 11, 12 ГК РФ** — способы защиты гражданских прав, в том числе пресечение действий, нарушающих право.
- **Ст. 304, 305 ГК РФ** — негаторный иск об устранении препятствий в пользовании; применительно к нанимателю — прямо на основании ст. 305 ГК РФ, поскольку он владеет имуществом по основанию, предусмотренному договором, и защищается **в том числе против собственника**.
- **Ст. 4, 22 ГПК РФ** — процессуальные основания обращения в суд; **ст. 144-145 УПК РФ** — порядок рассмотрения сообщения о преступлении.

5.4. Отсутствие у наймодателя права на односторонний отказ и выселение

Ст. 687 ГК РФ исчерпывающе определяет основания расторжения договора найма **по требованию наймодателя** (использование помещения не по назначению, разрушение, систематическое нарушение прав соседей, невнесение платы более двух сроков и т.п.) и устанавливает **судебный порядок** расторжения. Самовольный вход в квартиру ни одним из оснований не является и, напротив, сам может служить основанием для защиты нанимателем своих прав, включая расторжение договора **по требованию нанимателя** (ст. 687 п. 1 ГК РФ — с предупреждением наймодателя за три месяца). Также применим **ст. 35 ЖК РФ** (выселение в случаях, предусмотренных законом) — исключительно по решению суда.

6. Конкурирующие позиции по смежным вопросам

6.1. Можно ли нанимателю менять замки (личинку)?

Позиция 1 (более распространённая в практике). Наниматель, получивший помещение во владение и пользование (ст. 671 п. 1 ГК РФ), вправе обеспечить свою безопасность и заменить цилиндрический механизм (личинку) замка за свой счёт, если договор прямо этого не запрещает и если такой заменой не создаётся препятствий для устранения аварий. Основание — правомочие владения и права, вытекающие из ст. 305 ГК РФ, ст. 25 Конституции РФ.

Позиция 2 (консервативная). Если договор содержит прямой запрет на переоборудование, замену замков и/или предусматривает обязанность передать наймодателю комплект ключей, замена замков без письменного согласия наймодателя расценивается как нарушение условий договора (ст. 678 ГК РФ, ст. 615 п. 2 ГК РФ по аналогии) и может повлечь требование о восстановлении прежнего состояния.

Когда какая применяется. Позиция 1 — если договор молчит о замках и ключах. Позиция 2 — если договор содержит прямой запрет либо условие о передаче дубликата ключей. В любом случае **желательно уведомить наймодателя письменно** и предложить согласовать порядок доступа (п. 4.3 выше): это нейтрализует спор.

6.2. Действительно ли условие договора о «свободном доступе» наймодателя?

Позиция 1. Условие о праве наймодателя заходить в квартиру в отсутствие нанимателя противоречит **ст. 25 Конституции РФ**, а потому является недействительным как противоречащее основам правопорядка (**ст. 169 ГК РФ**), либо в соответствующей части не подлежит применению как ничтожное в силу **ст. 168 ГК РФ**.

Позиция 2. Условие о порядке доступа действительно, но подлежит истолкованию ограничительно: как обязанность нанимателя обеспечить **согласованный** доступ с предварительным уведомлением; при этом одновременное отсутствие уведомления и присутствия нанимателя делает вход нарушением, а не реализацией права.

Практический вывод. Позиция 2 сегодня доминирует в судебной практике как более сбалансированная, однако граница определяется формулировкой договора. Ключевой критерий — **наличие или отсутствие предварительного уведомления и согласования времени**: условие

«наймодатель вправе входить в любое время по своему усмотрению» защите не подлежит (ст. 10 ГК РФ).

6.3. Показ квартиры при продаже

Позиция 1. Показ квартиры третьим лицам без согласия нанимателя неправомерен: он нарушает неприкосновенность жилища (ст. 25 Конституции РФ) и частную жизнь (ст. 152.2 ГК РФ). При продаже права нанимателя сохраняются (ст. 675 ГК РФ), а преимущественное право на новый срок — по ст. 684 ГК РФ.

Позиция 2. Если договором прямо предусмотрена обязанность нанимателя обеспечить показ (например, «не более двух раз в неделю, с уведомлением за 24 часа, в присутствии нанимателя»), такая обязанность действительна и её неисполнение — нарушение договора.

Когда какая применяется. Позиция 1 — при отсутствии в договоре соответствующего условия. Позиция 2 — при наличии ясной и определённой договорной оговорки о порядке показа.

7. Практические выводы по каждой версии

7.1. По версии А (коммерческий наём, глава 35 ГК РФ) — основной сценарий

Наймодатель **не вправе** входить в квартиру в отсутствие нанимателя с использованием своих ключей. Исключения: (а) аварийная/неотложная ситуация с соблюдением соразмерности; (б) вступившее в силу судебное решение или законное требование уполномоченного органа; (в) прямо предусмотренный договором порядок осмотра, соблюденный в части уведомления и согласования времени; (г) доступ представителей исполнителя коммунальных услуг по п. 32, 34 Правил № 354. Факт наличия у собственницы дубликата ключей правовых последствий не создаёт и доступа не легитимирует.

7.2. По версии Б (социальный найм, глава 8 ЖК РФ)

Ст. 65 ЖК РФ не наделяет наймодателя правом доступа; **ст. 67 ЖК РФ** закрепляет права нанимателя требовать надлежащего содержания и предоставления коммунальных услуг. Вход в отсутствие нанимателя возможен только в аварийных случаях, по судебному решению или в порядке, установленном Правилами пользования жилыми помещениями (заранее

согласованное время). Дополнительно применяется **ст. 70 ЖК РФ** при вселении членов семьи — но это самостоятельный институт, не создающий права доступа.

7.3. По версии В (поднаём / безвозмездное пользование)

Право доступа отсутствует у поднаймодателя/ссудодателя; более того, в силу **ст. 305 ГК РФ** наниматель защищает владение **и против собственника**. Поднаём без письменного согласия наймодателя сам по себе является нарушением (ст. 76 ч. 1 ЖК РФ), но не легитимирует проникновение.

7.4. По версии Г (аренда юридическим лицом)

Собственница вправе взаимодействовать с арендатором (организацией) в рамках договора аренды, но не вправе входить в помещение против воли фактически проживающего лица; последний защищается по ст. 305 ГК РФ и ст. 25 Конституции РФ.

7.5. Сводная таблица

Ситуация	Допустим ли вход без нанимателя
Обычный визит, «проверить, как живёт»	Нет
Осмотр по договору с уведомлением	Да , но только в согласованное время и в согласованном порядке
Осмотр по договору без уведомления	Нет (ст. 10, 168/169 ГК РФ)
Показ покупателям без согласия	Нет (ст. 25 Конституции РФ, ст. 152.2 ГК РФ)
Показ покупателям по договору с уведомлением	Да в порядке договора
Проверка счётчиков силами УК/РСО	Да в порядке п. 32, 34 Правил № 354
Проверка счётчиков лично собственницей	Нет
Авария (залив, газ, пожар)	Да , в объёме, необходимом для устранения опасности
По судебному решению / требованию полиции	Да (для уполномоченных органов)

Ситуация	Допустим ли вход без нанимателя
После расторжения договора, до выселения по суду	Нет — только в порядке ст. 687 ГК РФ, ст. 35 ЖК РФ

8. Что целесообразно сделать нанимателю (алгоритм)

- 1. Зафиксировать факт и обстановку.** Если наймодатель уже входил без согласия — составить акт с датой, временем, свидетелями (соседи), фото/видеофиксация состояния помещения и имущества.
- 2. Направить письменное обращение наймодателю.** Заказным письмом с уведомлением: сослаться на ст. 25 Конституции РФ, ст. 671, 678, 687 ГК РФ, ст. 30, 17 ЖК РФ и потребовать прекратить доступ без предварительного согласования. Это фиксирует волю нанимателя, отсутствие которой — ключевой признак состава по ст. 139 УК РФ.
- 3. Проверить текст договора.** Если условие о доступе есть — предложить дополнительное соглашение, конкретизирующее порядок: срок уведомления, временное окно, присутствие нанимателя (ст. 421, 450 ГК РФ).
- 4. Обеспечить техническую защиту.** При отсутствии договорного запрета — заменить личинку замка за свой счёт, уведомив наймодателя (см. раздел 6.1).
- 5. Обратиться в полицию** при состоявшемся проникновении (ст. 139 УК РФ, ст. 144–145 УПК РФ), при необходимости — с заявлением о самоуправстве (ст. 19.1 КоАП РФ) и об угрозах.
- 6. Гражданский иск** — о пресечении нарушений (ст. 304, 305 ГК РФ), о возмещении убытков (ст. 15, 1064 ГК РФ), о компенсации морального вреда (ст. 151, 1099–1101 ГК РФ).
- 7. При систематических нарушениях** рассмотреть расторжение договора по инициативе нанимателя с предупреждением за три месяца (ст. 687 п. 1 ГК РФ).

9. Список использованных нормативных источников и судебной практики

Конституция и международные акты 1. Конституция Российской Федерации — ст. 23 (ч. 1), ст. 25, ст. 35, ст. 40. 2. Конвенция о защите прав человека и основных свобод от 04.11.1950 — ст. 8.

Гражданский кодекс Российской Федерации 3. ГК РФ, часть первая — ст. 1 (п. 3, 4), ст. 10, ст. 11, ст. 12, ст. 168, ст. 169, ст. 209, ст. 301–305, ст. 421, ст.

438 (п. 2), ст. 450. 4. ГК РФ, часть вторая — ст. 606, ст. 671, ст. 674, ст. 675, ст. 676, ст. 677, ст. 678, ст. 680, ст. 681, ст. 682, ст. 683, ст. 684, ст. 685, ст. 686, ст. 687, ст. 688, ст. 689, ст. 691. 5. ГК РФ, часть вторая — ст. 15, ст. 151, ст. 1064, ст. 1067, ст. 1099–1101, ст. 152.2.

Жилищный кодекс Российской Федерации 6. ЖК РФ — ст. 17 (ч. 4), ст. 30, ст. 35, ст. 49, ст. 57, ст. 63, **ст. 65**, ст. 67, ст. 70, ст. 76. 7. Текст ст. 65 и ст. 70 ЖК РФ приведён по: ИПС «Законодательство России» (pravo.gov.ru, docbodynd=102090645); Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ (publication.pravo.gov.ru, 0001202602200052); Федеральный закон от 08.08.2024 № 238-ФЗ (0001202408080038); Федеральный закон от 09.04.2026 № 77-ФЗ (0001202604090003); распоряжение Президента Российской Федерации от 04.05.2026 № 143-рп (0001202605040019).

Кодексы об ответственности 8. Уголовный кодекс Российской Федерации — ст. 139, ст. 167, ст. 330. 9. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях — ст. 19.1, ст. 20.17. 10. Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации — ст. 12, ст. 144–145, ст. 165, ст. 176, ст. 177. 11. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации — ст. 4, ст. 22.

Федеральные законы 12. Федеральный закон от 07.02.2011 № 3-ФЗ «О полиции» — ст. 15. 13. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» — ст. 64. 14. Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности».

Подзаконные акты 15. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» — п. 32, 34. 16. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...». 17. Приказ Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» (ранее — Правила пользования жилыми помещениями, утв. постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25). 18. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Судебная практика 19. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации». 20. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». 21. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения

судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности». 22. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 15.11.2022 № 33 «О практике применения судами норм о компенсации морального вреда».

Методическая оговорка. Акты, указанные в п. 7, воспроизводят действующую редакцию ст. 65 и ст. 70 ЖК РФ; самостоятельного регулятивного значения для рассматриваемого вопроса они не имеют. Обращаю внимание, что ст. 65 и ст. 70 ЖК РФ относятся к институту социального найма и не регулируют отношения между частной собственницей и нанимателем по договору коммерческого найма — для последних применяется глава 35 ГК РФ (ст. 671–688) в системном единстве со ст. 25 Конституции РФ и ст. 17, 30 ЖК РФ. Именно поэтому ответ построен по версиям, а не по одной норме: результат по существу совпадает, но юридическое обоснование для каждого сценария своё.