

Односторонний отказ наймодателя от договора найма жилого помещения, сохранение договора при продаже дома и права нанимателей с несовершеннолетними детьми: полный правовой разбор

Оговорка о статусе документа. Настоящий материал подготовлен как аналитическая справка для внутренней редакционной публикации и не является персональной юридической консультацией по конкретному делу. Все ссылки на нормативные акты даны применительно к действующим редакциям по состоянию на дату подготовки; перед использованием в правоприменительных целях необходима актуализация с учётом текущих редакций ГК РФ, ЖК РФ и судебной практики. Реквизиты судебных актов ниже приводятся только там, где позиция может быть проверена по официальному источнику; отраслевые постановления Пленумов указаны с раскрытием сути разъяснения.

1. Краткая постановка вопроса

Собственник частного (жилого) дома планирует сдать его на один год семье с несовершеннолетними детьми и одновременно рассматривает возможность продажи дома до истечения этого срока, желая понимать: (а) вправе ли он прервать наём ранее окончания срока при продаже дома; (б) можно ли закрепить в договоре право наймодателя на досрочное расторжение и с какими последствиями; (в) сохранит ли договор силу после продажи дома и вправе ли новый собственник требовать выселения нанимателей, в том числе несовершеннолетних детей. Существо ответа сводится к тому, что при сдаче именно **жилого** дома физическим лицам для проживания применяется не глава 34 ГК РФ (аренда), а глава 35 ГК РФ (наём жилого помещения) с её императивными ограничениями: продажа дома сама по себе не прекращает договор (ст. 675 ГК РФ), а единственный путь досрочного прекращения договора по инициативе наймодателя — судебный и только по закрытому перечню оснований (ст. 687 ГК РФ), при этом односторонний отказ

наймодателя от такого договора по мотиву продажи законом не предусмотрен.

2. Раздел I. Квалификация договора: «аренда» или «наём жилого помещения»

2.1. Общее разграничение режимов

Ключевой вопрос, определяющий весь дальнейший анализ, — какова правовая природа планируемой сделки. Бытовое словоупотребление («сдать дом в аренду») здесь расходится с юридической терминологией.

- **Наём жилого помещения** — глава 35 ГК РФ. Согласно п. 1 ст. 671 ГК РФ по договору найма жилого помещения одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нём. Согласно ст. 673 ГК РФ объектом могут быть жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры. Договор заключается в письменной форме (ст. 674 ГК РФ). Наём жилья **физическими лицами** для проживания — классическая модель этой главы; каждая норма главы 35 в силу ст. 422 ГК РФ подлежит проверке на императивность (см. п. 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и её пределах», разъясняющий критерии разграничения императивных и диспозитивных норм, в том числе необходимость защиты интересов слабой стороны договора).
- **Аренда жилого помещения** — модель п. 2 ст. 671 ГК РФ: жилое помещение предоставляется юридическому лицу во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора; такое предоставление регулируется главой 34 ГК РФ (аренда), и юридическое лицо вправе использовать его для проживания граждан. Здесь императивные ограничения главы 35 не действуют (субсидиарно применяются лишь отдельные правила); арендатор-юрлицо отвечает за пользование помещением и обязан соблюдать назначение (ст. 615, 671 ГК РФ, ст. 17 ЖК РФ).
- **Аренда нежилого объекта** — если объект сдачи не является жилым помещением в смысле ст. 15–16 ЖК РФ (например, садовый дом в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 3 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд...», в отличие от жилого дома, п. 2 ч. 1 ст. 3 того же закона), то глава 35 ГК РФ неприменима, действует глава 34 ГК РФ с широкой свободой конструирования условий расторжения.

2.2. Терминологическая путаница в законе

В ст. 687 ГК РФ и в ст. 83 ЖК РФ законодатель использует формулировку «договор найма жилого помещения» как родовую, охватывающую и коммерческий наём (глава 35 ГК РФ), и социальный наём (глава 8 ЖК РФ). Это создаёт конкуренцию норм, которая в каждом конкретном случае разрешается по типу возникшего правоотношения.

- **Коммерческий наём** (жильё частного собственника, сдаваемое гражданину за плату) регулируется главой 35 ГК РФ. Нормы ЖК РФ о социальном найме (ст. 60–91 ЖК РФ) к нему **не применяются напрямую**; ЖК РФ в этом случае работает как источник общих начал жилищного законодательства (ст. 1, 5 ЖК РФ) и как источник обязательных требований к самому объекту (ст. 15–17 ЖК РФ).
- **Социальный наём** регулируется разделом III ЖК РФ, а также субсидиарно ГК РФ (ст. 672 ГК РФ). Выселение здесь производится преимущественно по правилам ст. 83, 84, 89–91 ЖК РФ; при предоставлении другого благоустроенного помещения действует, в частности, ст. 89 ЖК РФ (в редакции Федеральных законов от 17.12.2009 № 316-ФЗ, от 30.11.2010 № 328-ФЗ, от 27.12.2019 № 473-ФЗ, от 23.07.2025 № 233-ФЗ), где п. 2 и 3 предусматривают критерии равноценности предоставляемого помещения и обязательное указание такого помещения в решении суда о выселении.
Применимость ст. 89 ЖК РФ к коммерческому найму исключена — она обслуживает выселение с предоставлением другого жилья из государственного и муниципального фонда.
- **Специализированный жилищный фонд** (служебные, маневренные помещения, общежития, жильё для детей-сирот и т.д.) регулируется ст. 99–103 ЖК РФ; расторжение договора найма специализированного жилого помещения — ст. 101 ЖК РФ: расторжение по соглашению сторон, в любое время по инициативе нанимателя либо в судебном порядке по требованию наймодателя при неисполнении обязательств, а также в случаях, предусмотренных ст. 83 ЖК РФ, применяемой к этой категории фонда по прямому указанию закона. **К частному дому, сдаваемому собственником, этот режим неприменим.**

2.3. Практический вывод по разделу I

Для планируемой сделки (собственник-гражданин сдаёт частный дом семье с детьми для проживания) **применяется глава 35 ГК РФ («наём жилого помещения»)**, а не глава 34 ГК РФ («аренда»), несмотря на то что стороны и рынок называют сделку арендой. Это означает: (1) обязательны правила ст. 675 ГК РФ о сохранении договора при смене собственника; (2) расторжение по

инициативе наймодателя возможно только в судебном порядке и только по основаниям ст. 687 ГК РФ; (3) правила ст. 687 ГК РФ делятся на применяемые и неприменяемые при краткосрочном найме (см. раздел V); (4) регистрация договора в Росреестре не требуется в отличие от аренды недвижимого имущества на срок год и более (ст. 609 п. 2, ст. 651 п. 2 ГК РФ, применяемые к аренде помещений по аналогии закона); (5) если по тем или иным причинам объект не имеет статуса жилого помещения либо стороной выступает юридическое лицо как арендатор, включается глава 34 ГК РФ с принципиально иным объёмом договорной свободы — это второй, реально существующий сценарий, который необходимо держать в виду при выборе конструкции.

3. Раздел II. Возможен ли односторонний отказ наймодателя от договора по мотиву продажи дома

3.1. Императивный запрет одностороннего отказа по общему правилу

Общее правило об одностороннем отказе установлено ст. 310 ГК РФ: односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором, причём для обязательств, не связанных с предпринимательской деятельностью сторон, по общему правилу требуется указание закона; возможность одностороннего отказа в предпринимательских отношениях может быть установлена договором (п. 3 ст. 310 ГК РФ). Процедурно односторонний отказ регулируется ст. 450.1 ГК РФ: он реализуется уведомлением, а право на отказ возникает у стороны в порядке и на условиях, установленных законом или договором.

Применительно к найму жилого помещения действует специальная норма — ст. 687 ГК РФ. Её структура построена асимметрично:

- **п. 1** — наниматель вправе с согласия граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор, письменно предупредив наймодателя за три месяца;
- **п. 2** — расторжение по требованию наймодателя **только в судебном порядке** и только в случаях невнесения платы за жилое помещение за шесть месяцев (если договором не установлен более длительный срок), а при краткосрочном найме — при невнесении платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа, а также при

разрушении или порче жилого помещения нанимателем или гражданами, за действия которых он отвечает;

- **п. 3** — расторжение в суде по требованию **любой из сторон**, если помещение перестаёт быть пригодным для постоянного проживания либо находится в аварийном состоянии, а также в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством;
- **п. 4** — использование жилого помещения не по назначению либо систематическое нарушение прав и интересов соседей: сначала предупреждение наймодателя о необходимости устранить нарушения, и лишь если нарушения продолжаются — судебное расторжение.

Норма о праве наймодателя на внесудебный односторонний отказ в статье отсутствует. **Продажа дома не названа ни в одном из оснований.** Более того, п. 1 ст. 675 ГК РФ прямо указывает на противоположное: переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение **не влечёт расторжения или изменения договора найма**; новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключённого договора.

3.2. Позиция 1 (доминирующая): односторонний отказ наймодателя недопустим

Согласно этой позиции, ст. 687 ГК РФ — специальная императивная норма, устанавливающая **исчерпывающий** механизм досрочного расторжения договора найма по инициативе наймодателя (суд) и **исчерпывающий перечень** оснований. При таком толковании:

- уведомление наймодателя «прошу освободить дом, поскольку я его продаю» само по себе не прекращает договор и не порождает обязанности нанимателя выехать;
- если наниматель не освободит дом, выселение возможно только на основании решения суда (ст. 35 ЖК РФ, ст. 688 ГК РФ);
- условие договора, дающее наймодателю право на односторонний внесудебный отказ, противоречит закону и в силу ст. 168 и ст. 422 ГК РФ является недействительным (либо, как минимум, не подлежит применению при разрешении спора);
- ст. 450.1 ГК РФ здесь не спасает: она вводит порядок реализации уже существующего права на отказ, но не создаёт его в обход ст. 310 ГК РФ и специальной нормы главы 35 ГК РФ.

Аргументация усиливается через п. 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и её пределах»: императивность нормы может быть установлена не только прямым запретом, но и целями законодательного регулирования, включая защиту интересов слабой стороны.

В договоре коммерческого найма слабой стороной, как правило, выступает наниматель-гражданин (в рассматриваемом случае — семья с несовершеннолетними детьми), а предоставление наймодателю внесудебного права на выселение лишает нанимателя судебного контроля оснований расторжения, что противоречит самой логике ст. 687 ГК РФ.

Когда применяется эта позиция: при спорах с участием граждан-нанимателей, при отсутствии в договоре специальных компенсационных механизмов, при отсутствии предпринимательского характера сделки. Это основной риск-сценарий для наймодателя: фактически он может остаться связанным договором до конца срока.

3.3. Позиция 2 (менее распространённая, но существующая): договорное условие об отказе возможно

Согласно второй позиции, ст. 310 и ст. 450.1 ГК РФ допускают установление в договоре права стороны на односторонний отказ, если это не противоречит существу обязательства и прямо не запрещено законом. Сторонники этой позиции указывают, что:

- ст. 687 ГК РФ регулирует расторжение **по требованию** стороны (то есть реализуемое через суд), но не исключает диспозитивного конструирования иных механизмов прекращения договора, в том числе через отступное (ст. 409 ГК РФ), соглашение сторон (п. 1 ст. 450 ГК РФ) или отменительное условие сделки (ст. 157 ГК РФ);
- стороны свободны в определении условий договора в части, не урегулированной императивной нормой, и п. 4 ст. 421 ГК РФ позволяет им определить условия по своему усмотрению, если содержание соответствующего условия не предписано законом.

Когда применяется эта позиция: при арендных отношениях (глава 34 ГК РФ), в отношениях с участием предпринимателей, а также при наличии в договоре явно выраженного, подробно прописанного компенсационного механизма в пользу нанимателя (срок уведомления, размер компенсации, предоставление альтернативного жилья). Даже в этих случаях судебная практика неоднородна: единый общеобязательный подход в судах общей юрисдикции по этому вопросу не сформирован, а окончательный результат зависит от фактических обстоятельств (кто именно наниматель, были ли реальные попытки злоупотребления, была ли компенсация).

3.4. Позиция 3: расторжение по ст. 451 ГК РФ (существенное изменение обстоятельств)

Теоретически возможна третья конструкция — требование о расторжении договора в связи с существенным изменением обстоятельств (ст. 451 ГК РФ). Если, например, у собственника резко изменились жизненные обстоятельства (требуется срочная продажа для лечения, расчётов с кредиторами), он может требовать расторжения в суде. Однако судебная практика применения ст. 451 ГК РФ крайне сдержанна: необходимо одновременное наличие условий, перечисленных в п. 2 ст. 451 ГК РФ, включая **такое изменение обстоятельств, которое стороны не могли разумно предвидеть при заключении договора**. Намерение продать дом обычно квалифицируется как обстоятельство, предвидимое или контролируемое наймодателем, а потому ст. 451 ГК РФ в этих делах, как правило, не срабатывает. Вместе с тем практический смысл этой версии в том, что она доступна как «запасной» аргумент в исключительных ситуациях.

3.5. Практический вывод по разделу II

Свободного одностороннего отказа от договора найма жилого помещения по причине продажи дома у наймодателя нет. Единственный надёжный путь — **договориться с нанимателем** о расторжении (п. 1 ст. 450 ГК РФ, соглашение сторон) и предусмотреть в договоре экономический механизм мотивации такого согласия: компенсация, возврат депозита, помощь с переездом, оплата переезда, освобождение от платежа за конкретный период. Если соглашения нет, наймодатель может расторгнуть договор только через суд, и **продажа дома самостоятельным основанием для этого не является**. Дополнительное «лекарство» — структурировать срок договора так, чтобы он попадал в режим краткосрочного найма (см. раздел V), но и это не отменяет судебного порядка расторжения по п. 2–4 ст. 687 ГК РФ.

4. Раздел III. Договорное условие о досрочном расторжении по инициативе наймодателя: допустимость и последствия

4.1. Формы, которые может принять такое условие

Практика знает несколько разных конструкций, и их правовые последствия существенно различаются.

Вариант А. Условие о праве наймодателя на односторонний внесудебный отказ с предварительным уведомлением и компенсацией.

Наймодатель направляет уведомление за 30/60/90 дней, выплачивает компенсацию (например, две месячные платы), наниматель обязан освободить дом. Правовой риск — признание условия недействительным по ст. 168 ГК РФ как противоречащего императивной ст. 687 ГК РФ (см. п. 3.2 выше). В случае признания условия недействительным наймодатель останется связанным договором, а уплаченная компенсация может квалифицироваться как неосновательное обогащение нанимателя (глава 60 ГК РФ) либо, при правильной формулировке, может удерживаться как отступное.

Вариант Б. Отступное (ст. 409 ГК РФ). В договор включается условие: «Наймодатель вправе в любой момент прекратить договор, уплатив нанимателю отступное в размере ____ рублей; с момента предоставления отступного договор прекращается». Это более прочная конструкция, поскольку ст. 409 ГК РФ прямо предусматривает прекращение обязательства предоставлением отступного. Однако и здесь сохраняется риск судебного спора о том, что отступное не может подменять императивный порядок расторжения, установленный ст. 687 ГК РФ. Точно предсказать исход такого спора до формирования устойчивой практики нельзя.

Вариант В. Соглашение о расторжении под условием. Стороны прямо оговаривают, что при отчуждении дома договор прекращается по соглашению сторон с даты, указанной в письменном соглашении, которое стороны обязуются подписать при наступлении события продажи (своего рода «протокол о намерениях» с экономическими гарантиями). Такая конструкция не создаёт автоматического прекращения, но резко снижает риск конфликта, поскольку предусматривает механизм добровольного расторжения (п. 1 ст. 450 ГК РФ).

Вариант Г. Отменительное условие сделки (ст. 157 ГК РФ). Попытка сделать договор найма прекращающимся автоматически при продаже дома сталкивается с прямым запретом п. 1 ст. 675 ГК РФ, поэтому такая конструкция наиболее уязвима и не рекомендуется.

4.2. Сроки уведомления и компенсации

Закон устанавливает **три месяца** для письменного предупреждения только для нанимателя (п. 1 ст. 687 ГК РФ). Для наймодателя закон срок уведомления не устанавливает, поскольку не предусматривает самого внесудебного расторжения. В договорных конструкциях, где стороны всё же договариваются о внесудебном прекращении, разумным ориентиром является тот же трёхмесячный срок — он соответствует балансу интересов,

заложенному в п. 1 ст. 687 ГК РФ, и при судебной оценке такого условия сыграет в пользу наймодателя.

Компенсация как элемент договорной конструкции допустима по ст. 421 ГК РФ и ст. 409 ГК РФ (отступное), её размер определяется свободно. Дополнительно рекомендуется оговорить:

- возврат обеспечительного платежа (депозита) в конкретный срок;
- возврат платы за период, в котором проживание фактически не осуществлялось (ст. 682 ГК РФ, ст. 1102 ГК РФ);
- судьбу неотделимых улучшений (ст. 623 ГК РФ, применяемая по аналогии к найму; специального правила в главе 35 ГК РФ нет, этот вопрос рекомендуется урегулировать прямо в договоре);
- порядок передачи дома и показаний приборов учёта.

4.3. Правовые последствия включения такого условия

Последствия зависят от того, будет ли условие признано действительным:

- **Если условие признано действительным** — у наймодателя появляется право на отказ (ст. 450.1 ГК РФ); при его реализации договор прекращается, наниматель обязан освободить помещение (ст. 688 ГК РФ, ст. 35 ЖК РФ), а при отказе освободить — выселяется по решению суда. Порядок исполнения — Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (в частности, ст. 107 о выселении должника).
- **Если условие признано недействительным** — договор продолжает действовать на первоначальных условиях, уведомление наймодателя юридической силы не имеет, а выселение возможно только по ст. 687 ГК РФ. Уплаченная компенсация может быть истребована нанимателем как неосновательное обогащение, если суд квалифицирует её как платёж без основания.
- **В любом случае** — условие, сформулированное как «наймодатель вправе в любой момент выселить нанимателя без объяснения причин, в том числе с детьми, без компенсации», почти наверняка будет оценено как несправедливое и не подлежащее защите (по аналогии с подходами, сложившимися в практике о несправедливых договорных условиях).

4.4. Практический вывод по разделу III

Условие о досрочном расторжении **включать можно и нужно**, но его следует проектировать не как односторонний отказ «по желанию», а как **согласованный компенсационный механизм**: отступное (ст. 409 ГК РФ)

плюс обязательство сторон подписать соглашение о расторжении при продаже дома (п. 1 ст. 450 ГК РФ) плюс понятная процедура уведомления (не менее трёх месяцев) и компенсация. Юридически прочная позиция достигается комбинацией этих инструментов; ставка только на один внесудебный отказ — с высокой вероятностью проигрышна. Одновременно стоит рассмотреть и «структурный» путь: сделать договор краткосрочным (до одного года) — см. раздел V.

5. Раздел IV. Продажа дома: сохранение договора и правовое положение нового собственника

5.1. Императивное правило ст. 675 ГК РФ

Пункт 1 ст. 675 ГК РФ: переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение **не влечёт расторжения или изменения** договора найма; новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключённого договора. Аналогичное правило для аренды содержится в п. 1 ст. 617 ГК РФ. Оно применяется ко всем формам перехода права собственности: купля-продажа, дарение, мена, наследование, внесение в уставный капитал, реализация на торгах, в том числе в рамках процедур банкротства.

Это означает, что покупатель дома «приобретает» не только стены, но и статус наймодателя с полным набором обязательств: содержать помещение в надлежащем состоянии (по договору), принимать плату, соблюдать порядок расторжения по ст. 687 ГК РФ. Право требовать досрочного выселения у нового собственника тот же, что и у прежнего: только судебное расторжение по ст. 687 ГК РФ. **Личная нуждаемость нового собственника в жилье не является основанием для расторжения договора коммерческого найма** — глава 35 ГК РФ такого основания не содержит, в отличие от правил о прекращении права пользования членов семьи собственника (ст. 292 ГК РФ) и правил социального найма (ст. 83 ЖК РФ, а равно ст. 89 ЖК РФ, где выселение связано с предоставлением другого благоустроенного помещения).

5.2. Раскрытие обременения при продаже: п. 2 ст. 558 ГК РФ

Согласно п. 2 ст. 558 ГК РФ, при продаже жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, **существенным условием договора продажи является перечень этих лиц с указанием их прав на**

пользование продаваемым жилым помещением. Это значит, что в договоре купли-продажи обязательно должны быть указаны наниматель и все постоянно проживающие с ним лица (включая несовершеннолетних детей), а также основание их проживания (договор найма, срок, размер платы и т.п.). Практические последствия:

- если перечень не указан, договор купли-продажи может быть признан незаключённым по требованию заинтересованных лиц (позиция, сложившаяся в практике применения ст. 558 ГК РФ); покупатель также может требовать изменения или расторжения договора, а в ряде случаев — возмещения убытков;
- ипотечные банки, как правило, отказывают в финансировании сделки либо требуют снятия нанимателей с регистрационного учёта до выдачи кредита, что на практике создаёт серьёзные сложности при продаже заселённого дома (см. п. 5.4);
- сокрытие информации о найме создаёт риск признания сделки недействительной по ст. 178, 179 ГК РФ (обман, существенное заблуждение) и риск требования о возмещении убытков.

Дополнительно: согласно п. 2 ст. 552 ГК РФ (и ст. 35 ЗК РФ) одновременно с передачей права собственности на дом передаётся и право на земельный участок, занятый домом и необходимый для его использования, — найм дома «тянет» за собой и земельный участок, о чём в договоре тоже целесообразно упомянуть.

5.3. Регистрационный учёт и его последствия

Регистрация по месту жительства (ст. 3 Закона РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации») **не является самостоятельным основанием права пользования жилым помещением** и не блокирует смену собственника. Однако зарегистрированный наниматель и члены его семьи не могут быть сняты с регистрационного учёта без их согласия — либо на основании их личного заявления, либо по решению суда (п. 31 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учёта по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713). Практический смысл для наймодателя: даже при успешной продаже дома покупатель столкнётся с тем, что проживающие лица останутся в доме и на учёте, пока суд не вынесет решение о выселении (и последующего исполнения).

Отдельно нужно различать коммерческий наём и социальный наём: по договору социального найма выезд нанимателя и членов его семьи в другое место жительства автоматически прекращает договор со дня выезда (п. 3 ст. 83 ЖК РФ в редакции Федерального закона от 06.12.2011 № 395-ФЗ); к коммерческому найму этот механизм прямо не применяется, но при фактическом выезде нанимателя и прекращении пользования домом наймодатель вправе требовать признания договора прекращённым и снятия с учёта.

5.4. Практический вывод по разделу IV

Продажа дома **не является способом расторжения договора найма**. Покупатель становится наймодателем (ст. 675 ГК РФ), и выселить нанимателя он сможет только по ст. 687 ГК РФ — то есть судебно и по ограниченному перечню оснований. При этом сам факт обременения (проживания нанимателя и зарегистрированных лиц) должен быть раскрыт в договоре купли-продажи (п. 2 ст. 558 ГК РФ). Наибольшие практические сложности — с ипотечными покупателями и с банками, требующими «чистой» истории дома. Из этого следует прикладной вывод: либо продавать после окончания срока найма, либо заранее выстроить с нанимателем отношения так, чтобы к моменту продажи у сторон была согласованная процедура расторжения с компенсацией.

6. Раздел V. Срок договора: один год, одиннадцать месяцев и режим краткосрочного найма

6.1. Нормативная конструкция

Согласно п. 1 ст. 683 ГК РФ договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет; если срок не определён — считается заключённым на пять лет. Согласно п. 2 ст. 683 ГК РФ к договору найма, заключённому на срок **до одного года** (краткосрочный наём), не применяются правила:

- п. 2 ст. 677 ГК РФ (вселение в жилое помещение других граждан допускается с согласия наймодателя и других постоянно проживающих лиц; при краткосрочном найме это правило не действует, т.е. наймодатель вправе установить прямой запрет либо, наоборот, не ограничивать нанимателя — в зависимости от условий договора);
- ст. 680 ГК РФ (временные жильцы);

- ст. 684 ГК РФ (преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок — применимое только к срочному договору «нормальной» продолжительности, то есть при краткосрочном найме наймодатель не обязан предлагать продление);
- ст. 685 ГК РФ (поднаём);
- ст. 686 ГК РФ (замена нанимателя);
- абз. 4 п. 2 ст. 687 ГК РФ (отсрочка исполнения судебного решения о расторжении договора по просьбе нанимателя, то есть возможность получить до года для устранения нарушений).

Не применяются указанные нормы, «если договором не предусмотрено иное» — следовательно, стороны вправе договориться и о их применении.

6.2. Проблема «ровно один год»

Возникает тонкость: считается ли договор, заключённый на срок ровно один год, краткосрочным? Формулировка «на срок до одного года» в русском языке обычно означает «меньше одного года». Однако в судебной практике встречаются обе позиции.

- **Позиция «ровно год — не краткосрочный наём»** (буквальное толкование): «до одного года» не включает сам год, значит, договор на 12 месяцев подчиняется общим правилам, включая преимущественное право нанимателя (ст. 684 ГК РФ) и отсрочку по абз. 4 п. 2 ст. 687 ГК РФ. Для наймодателя это невыгодно: у нанимателя появляется больше рычагов.
- **Позиция «ровно год — краткосрочный наём»** (расширительное, телеологическое толкование): законодатель исходил из противопоставления «обычного» срочного найма и краткосрочного, и год следует относить к краткосрочному режиму, поскольку экономической разницы между 11 месяцами и 12 месяцами нет. Единой позиции по этому вопросу практика не выработала.

6.3. Практический вывод по разделу V

Чтобы гарантированно попасть в режим краткосрочного найма и тем самым: (а) исключить обязанность предлагать нанимателю продление по ст. 684 ГК РФ; (б) лишить нанимателя возможности получить отсрочку выселения по абз. 4 п. 2 ст. 687 ГК РФ; (в) получить право прямо запретить или, напротив, разрешить вселение третьих лиц без применения п. 2 ст. 677 ГК РФ, — целесообразно заключать договор **на 11 месяцев** (или на любой срок меньше года) с оговоркой о порядке дальнейшего взаимодействия по окончании срока (продление по соглашению сторон, без автоматического возобновления). Одновременная оговорка «если по окончании срока стороны не заявят об

отказе, договор продлевается на тот же срок» не должна превращать договор в бессрочный и не создаёт преимущественного права по ст. 684 ГК РФ, если договор прямо это исключает. Нужно учитывать и обратную сторону: п. 1 ст. 687 ГК РФ (право нанимателя на расторжение в любое время с предупреждением за три месяца) сохраняется и при краткосрочном найме — то есть наниматель тоже может уйти раньше, предупредив за три месяца.

7. Раздел VI. Несовершеннолетние дети нанимателя: права, гарантии, выселение

7.1. Статус несовершеннолетних при коммерческом найме

По договору найма жилого помещения нанимателем может быть гражданин; граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением (ст. 677 ГК РФ). Несовершеннолетние дети нанимателя — это именно такие «постоянно проживающие совместно граждане», они не приобретают статуса самостоятельных нанимателей, но и не могут быть выселены «отдельно» от нанимателя: их право пользования производно от права нанимателя и прекращается одновременно с прекращением договора.

Применительно к социальному найму аналогичное правило закреплено в ст. 69 ЖК РФ; для коммерческого найма — в ст. 677 ГК РФ. Нормы ЖК РФ о социальном найме к коммерческому найму прямо не применяются, но используются судами как ориентир при оценке баланса интересов.

7.2. Участие прокурора и органов опеки

Ключевое процессуальное правило: **по делам о выселении прокурор вступает в процесс и даёт заключение** — часть 3 ст. 45 ГПК РФ. Это означает, что любое выселение семьи с детьми из жилого помещения рассматривается с участием прокурора, который проверяет законность и обоснованность требований наймодателя и может возражать против их удовлетворения. Прокурор оценивает, в частности, наличие оснований по ст. 687 ГК РФ, соблюдение процедуры предупреждения (п. 4 ст. 687 ГК РФ), реальность предлагаемого нанимателю варианта и т.п.

Второй процессуальный сюжет — **органы опеки и попечительства**. Согласие органа опеки на отчуждение жилого помещения требуется в случаях, установленных п. 4 ст. 292 ГК РФ (когда в жилом помещении проживают члены семьи собственника, находящиеся под опекой или попечительством,

либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние, о чём органу опеки известно). Несовершеннолетние дети **нанимателя** не являются членами семьи собственника и не находятся под опекой и попечительством наймодателя, поэтому согласие органа опеки на продажу дома, в котором они проживают по договору найма, **по общему правилу не требуется**. Однако это правило перестаёт работать, если ребёнок остаётся без родительского попечения (например, родители лишены родительских прав, юридически отсутствуют, находятся в местах лишения свободы) — тогда включается механизм защиты интересов ребёнка через органы опеки.

7.3. Оценка судом интересов детей

Прямого запрета на выселение семей с несовершеннолетними детьми из жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма, в законе нет. Однако суды учитывают:

- наличие у несовершеннолетних детей иного места жительства;
- возможность предоставления альтернативного жилья;
- срок проживания и социальные связи (школа, детский сад, поликлиника);
- поведение наймодателя (предупреждал ли он о нарушениях, давал ли срок на устранение).

Даже если формальные основания для расторжения по ст. 687 ГК РФ установлены, суд может отказать в иске, если сочтёт, что расторжение нарушает баланс интересов и права несовершеннолетних. Практический ориентир — разъяснения, данные в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», в части оценки законности выселения и последствий нарушения жилищных прав; а также конституционно-правовой подход, требующий при выселении учитывать конституционные гарантии (в том числе сформулированный применительно к выселению из социального жилья, но используемый судами как общий ориентир о недопустимости формального подхода).

7.4. Отсрочка исполнения судебного решения

Если договор квалифицирован как краткосрочный наём, отсрочка по абз. 4 п. 2 ст. 687 ГК РФ (на срок не более года для устранения нарушений) **не применяется** в силу п. 2 ст. 683 ГК РФ. Если же договор заключён на год и более и суд квалифицирует его как обычный срочный наём, такая отсрочка доступна. Кроме того, в любом случае сохраняется общая возможность отсрочки или рассрочки исполнения решения суда в порядке ст. 203 ГПК РФ.

Это означает, что даже при выигрыше дела наймодателем фактическое освобождение дома может быть отложено.

7.5. Практический вывод по разделу VI

Несовершеннолетние дети нанимателя не имеют самостоятельного титула, но пользуются усиленной процессуальной защитой: обязательное участие прокурора (ч. 3 ст. 45 ГПК РФ), возможное подключение органов опеки при утрате детьми родительского попечения (п. 4 ст. 292 ГК РФ), учёт интересов детей судом, возможность получения отсрочки исполнения решения (абз. 4 п. 2 ст. 687 ГК РФ — только для некрatkосрочного найма; ст. 203 ГПК РФ — в любом случае). Это существенно повышает практические сложности любого выселения семьи с детьми.

8. Раздел VII. Смежные аспекты, значимые для планируемой сделки

8.1. Форма договора и государственная регистрация

Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме (ст. 674 ГК РФ). Несоблюдение письменной формы не влечёт недействительности, но лишает стороны права ссылаться на свидетельские показания в подтверждение сделки и её условий (ст. 162 ГК РФ). Государственной регистрации договор найма жилого помещения **не требует**. Напротив, при аренде недвижимого имущества (включая жилое помещение, предоставляемое юридическому лицу по п. 2 ст. 671 ГК РФ) на срок не менее года договор подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 609 ГК РФ, п. 2 ст. 651 ГК РФ применительно к зданиям и сооружениям, что по практике толкования распространяется и на помещения). Отсутствие регистрации в таком случае означает незаключённость договора для третьих лиц.

8.2. Соотношение с Законом РФ «О защите прав потребителей»

Применение Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» к отношениям коммерческого найма жилья между гражданами спорно. Преобладающая позиция: наймодатель-гражданин, сдающий жильё, не является исполнителем услуг в смысле преамбулы Закона, поэтому его нормы не применяются. Однако в судебной практике встречаются дела, где к таким отношениям применяются отдельные положения Закона (в частности, о возмещении морального вреда и о штрафе за несоблюдение добровольного порядка). Для наймодателя это означает: формулировки договора с

нанимателем-гражданином должны быть взвешенными, а отказ от возврата депозита или от компенсации без оснований может спровоцировать спор с непредсказуемым исходом.

8.3. Налоговые последствия сдачи жилья

Доходы от сдачи жилого помещения внаём подлежат налогообложению: общий режим — НДФЛ по ст. 208, 209, 224, 228, 229 НК РФ (ставка 13% с возможным применением прогрессии, декларация 3-НДФЛ); альтернативно возможно применение специального налогового режима «Налог на профессиональный доход» (Федеральный закон от 27.11.2018 № 422-ФЗ, объект — ст. 6, ставки — ст. 10), а также патентной системы налогообложения (подп. 19 п. 2 ст. 346.43 НК РФ — сдача в аренду жилых помещений). Выбор режима существенно влияет на итоговую налоговую нагрузку и на порядок учёта поступлений; кроме того, для продажи дома, находившегося в собственности менее минимального предельного срока, возникает обязанность по НДФЛ с дохода от продажи (ст. 217.1, 228 НК РФ) — но это отдельный сюжет, выходящий за рамки поставленного вопроса.

8.4. Согласование с ипотекой и страховкой

Если дом находится в залоге у банка, сдача его внаём без согласия залогодержателя может нарушать условия кредитного договора и правила ст. 346 ГК РФ (пользование заложенным имуществом без согласия залогодержателя, если это предусмотрено договором). Для наймодателя это дополнительный фактор риска: банк может потребовать досрочного погашения кредита. Кроме того, страховая компания должна быть уведомлена об изменении фактического пользователя объекта — иначе возможен отказ в выплате при наступлении страхового случая.

8.5. Замечания о поисковых источниках, использованных при подготовке

В использованной поисковой выдаче присутствует ряд артефактов, которые не должны попасть в итоговый текст: в частности, фрагменты, в которых текст ст. 83 ЖК РФ приписан «Распоряжению Президента Российской Федерации от 04.05.2026 № 143-рп» и «Федеральному закону от 20.02.2026 № 31-ФЗ», а также «Федеральному закону от 09.04.2026 № 77-ФЗ». Распоряжение Президента РФ не может содержать статью ЖК РФ; подобные наложения возникают при агрегации правовых баз и не должны использоваться как источники права. Соответственно, в настоящем разборе текст ст. 83 ЖК РФ приводится как текст ЖК РФ, без ссылки на указанные «носители».

Аналогично, ст. 89 ЖК РФ применяется только в отношениях социального найма и не должна экстраполироваться на коммерческий наём. Это — редакционное предупреждение для дальнейшей проверки.

9. Раздел VIII. Практический вывод по каждой версии (сводка)

9.1. Версия А. «Хочу расторгнуть односторонне, потому что продаю дом»

Ответ: нельзя. Основание «продажа дома» не предусмотрено ст. 687 ГК РФ, а п. 1 ст. 675 ГК РФ прямо исключает расторжение при смене собственника. Единственный законный путь — договориться с нанимателем о расторжении по соглашению сторон (п. 1 ст. 450 ГК РФ) либо предъявить иск по основаниям ст. 687 ГК РФ (неоплата, порча, непригодность, нецелевое использование/соседи). Наиболее рабочая схема — компенсационное соглашение о расторжении.

9.2. Версия Б. «Хочу включить в договор условие о досрочном расторжении по моей инициативе»

Ответ: включать можно, но конструкция должна быть спроектирована как отступное (ст. 409 ГК РФ) и/или соглашение о расторжении при продаже (п. 1 ст. 450 ГК РФ) с уведомлением не менее чем за три месяца (ориентир — п. 1 ст. 687 ГК РФ) и с компенсацией. Чистый односторонний отказ наймодателя по ст. 310 и 450.1 ГК РФ в договоре найма жилого помещения с гражданином-нанимателем несёт высокий риск признания условия недействительным (п. 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16; ст. 687 ГК РФ как специальная императивная норма). Для максимальной надёжности рекомендуется комбинированная модель: короткий срок (11 месяцев) + отступное + процедура уведомления + прозрачная финансовая компенсация.

9.3. Версия В. «Могу ли я продать дом, а новый собственник потребует выселения?»

Ответ: продать дом можно, но покупатель приобретёт статус наймодателя (ст. 675 ГК РФ) и не сможет выселить нанимателей по мотиву личной нужды. Основания выселения — только ст. 687 ГК РФ. В договоре купли-продажи обязателен перечень проживающих лиц (п. 2 ст. 558 ГК РФ). Зарегистрированные лица снимаются с учёта либо добровольно, либо по

решению суда (п. 31 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713).

9.4. Версия Г. «Наниматели с несовершеннолетними детьми — особый случай?»

Ответ: да. У них нет отдельного титула, но есть усиленная процессуальная защита: обязательное участие прокурора в делах о выселении (ч. 3 ст. 45 ГПК РФ), учёт интересов детей судом, потенциальное участие органов опеки при утрате детьми родительского попечения (п. 4 ст. 292 ГК РФ), отсрочка исполнения решения (абз. 4 п. 2 ст. 687 ГК РФ — только для некрatkосрочного найма; ст. 203 ГПК РФ — в любом случае). С учётом этого планируйте сроки и оценивайте риски реалистично: быстро выселить семью с детьми по формальным основаниям, как правило, не удаётся.

9.5. Версия Д. «А если оформить не наём, а аренду?»

Ответ: если стороной-арендатором выступит юридическое лицо (по п. 2 ст. 671 ГК РФ) и договор будет регулироваться главой 34 ГК РФ, у сторон появится существенно больше свободы, включая договорные условия об одностороннем отказе. Однако этот вариант не соответствует заявленному запросу (сдача семье с детьми) и не решает проблему по существу: между собственником-гражданином и нанимателем-гражданином всё равно будет действовать глава 35 ГК РФ. Если объект не является жилым помещением (например, садовый дом в понимании п. 1 ч. 1 ст. 3 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ), режим главы 35 ГК РФ не применяется и расторжение можно конструировать свободно в рамках главы 34 ГК РФ.

9.6. Версия Е. «Может быть, сделать договор на 11 месяцев?»

Ответ: это наиболее эффективный «структурный» ход. Краткосрочный наём (п. 2 ст. 683 ГК РФ) исключает преимущественное право нанимателя (ст. 684 ГК РФ), право временных жильцов (ст. 680 ГК РФ), поднаём и замену нанимателя (ст. 685, 686 ГК РФ), автоматическое применение правила о вселении третьих лиц (п. 2 ст. 677 ГК РФ) и отсрочку по абз. 4 п. 2 ст. 687 ГК РФ. Это не устраняет судебный порядок расторжения, но существенно ослабляет позиции нанимателя в возможном споре.

10. Список использованных нормативных источников и материалов

Гражданский кодекс Российской Федерации, часть вторая - ст. 157 (отменительное условие сделки) - ст. 162 (последствия несоблюдения простой письменной формы) - ст. 168 (недействительность сделки, не соответствующей закону) - ст. 178, 179 (сделки, совершённые под влиянием заблуждения и обмана) - ст. 292 (права членов семьи собственника; согласие органа опеки при отчуждении — п. 4) - ст. 310 (пределы одностороннего отказа от исполнения обязательства) - ст. 409 (отступное) - ст. 421 (свобода договора) - ст. 422 (договор и закон) - ст. 450 (основания изменения и расторжения договора) - ст. 450.1 (отказ от договора, порядок реализации) - ст. 451 (изменение и расторжение договора при существенном изменении обстоятельств) - ст. 452 (порядок изменения и расторжения договора) - ст. 552 (права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой недвижимости) - ст. 558 (особенности продажи жилых помещений; п. 2 — существенное условие о перечне лиц, сохраняющих право пользования) - ст. 609 (форма и государственная регистрация договора аренды) - ст. 617 (сохранение договора аренды в силе при изменении сторон) - ст. 623 (улучшения арендованного имущества) - ст. 651 (форма и государственная регистрация договора аренды здания или сооружения) - ст. 671 (договор найма жилого помещения; п. 2 — предоставление жилья юридическим лицам) - ст. 672 (договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования) - ст. 673 (объект договора найма жилого помещения) - ст. 674 (форма договора найма жилого помещения) - ст. 675 (сохранение договора найма при переходе права собственности) - ст. 677 (наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем) - ст. 678 (обязанности нанимателя жилого помещения) - ст. 679 (вселение граждан, постоянно проживающих с нанимателем) - ст. 680 (временные жильцы) - ст. 681 (ремонт сданного внаём жилого помещения) - ст. 682 (плата за жилое помещение) - ст. 683 (срок в договоре найма жилого помещения; п. 2 — краткосрочный наём) - ст. 684 (преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок) - ст. 685 (поднаём жилого помещения) - ст. 686 (замена нанимателя жилого помещения) - ст. 687 (расторжение договора найма жилого помещения) - ст. 688 (последствия расторжения договора найма жилого помещения) - глава 60 (обязательства вследствие неосновательного обогащения)

Жилищный кодекс Российской Федерации - ст. 1, 5 (основные начала и структура жилищного законодательства) - ст. 15, 16, 17 (жилое помещение, виды жилых помещений, назначение и пределы использования) - ст. 35

(выселение гражданина при прекращении права пользования жилым помещением) - ст. 60–91 (социальный найм; в частности ст. 69 — права членов семьи нанимателя; ст. 83 — расторжение и прекращение договора социального найма; ст. 89 — предоставление другого благоустроенного помещения в связи с выселением, в ред. Федеральных законов от 17.12.2009 № 316-ФЗ, от 30.11.2010 № 328-ФЗ, от 27.12.2019 № 473-ФЗ, от 23.07.2025 № 233-ФЗ) - ст. 99–103 (специализированный жилищный фонд; ст. 101 — расторжение договора найма специализированного жилого помещения)

Иные нормативные правовые акты Российской Федерации - Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: ч. 3 ст. 45 (участие прокурора по делам о выселении); ст. 203 (отсрочка или рассрочка исполнения решения суда, изменение способа и порядка исполнения) - Налоговый кодекс Российской Федерации: ст. 208, 209, 217.1, 224, 228, 229; подп. 19 п. 2 ст. 346.43 (патентная система налогообложения в отношении сдачи в аренду жилых помещений) - Земельный кодекс Российской Федерации: ст. 35 (переход права на земельный участок при отчуждении здания, сооружения) - Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (в частности, ст. 107 — исполнение требований о выселении должника) - Федеральный закон от 27.11.2018 № 422-ФЗ «О проведении эксперимента по установлению специального налогового режима "Налог на профессиональный доход"»: ст. 4, 6, 10 - Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»: ч. 1 ст. 3 (садовый дом и жилой дом — п. 1 и п. 2 соответственно) - Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» - Федеральный закон от 06.12.2011 № 395-ФЗ (внесены изменения в ст. 83 ЖК РФ) - Федеральный закон от 17.12.2009 № 316-ФЗ, Федеральный закон от 30.11.2010 № 328-ФЗ, Федеральный закон от 27.12.2019 № 473-ФЗ, Федеральный закон от 23.07.2025 № 233-ФЗ (изменения в ст. 89 ЖК РФ) - Закон Российской Федерации от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»: ст. 3, 7 - Закон Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (преамбула; нормы о возмещении морального вреда и штрафе за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований — с оговоркой о спорности применения) - Постановление Правительства Российской Федерации от 17.07.1995 № 713 «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учёта по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации...»: п. 31

Акты судебного толкования - Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (разъяснения о законности выселения, оценке жилищных прав) - Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» (разъяснения о применении ст. 310 и 450.1 ГК РФ) - Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» (толкование условий договора, в том числе о порядке прекращения обязательств) - Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и её пределах» (п. 3 — критерии императивности нормы, защита слабой стороны договора)

Замечание о достоверности. В предварительной поисковой выдаче, использованной при подготовке, присутствовали наложения, при которых текст ст. 83 ЖК РФ был приписан иным по форме актам («Распоряжение Президента Российской Федерации от 04.05.2026 № 143-рп», «Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ», «Федеральный закон от 09.04.2026 № 77-ФЗ»). Указанные фрагменты не могут рассматриваться как самостоятельные источники права и в настоящем разборе не использовались; текст ст. 83 ЖК РФ приводится как текст ЖК РФ. Это не влияет на существо сделанных выводов, но подлежит учёту при подготовке итоговой публикации.