

Правовой разбор: обнаружение тараканов в арендованном (снятом) жилом помещении

1. Краткая постановка вопроса

Наниматель снял квартиру у собственника-гражданина, при осмотре и первичной уборке насекомых не обнаружил (собственник сам упоминал о прошлых случаях появления насекомых «от вентиляции», якобы устранённых), после перевозки вещей в квартире выявлены живые тараканы (на кухне, на столе, в кухонном гарнитуре, в том числе мелкие особи), наниматель оплатил месяц вперёд и внес обеспечительный платёж (залог), а собственник на обращение реагирует грубо и утверждает, что насекомые занесены нанимателем. Требуется установить: (1) является ли такое заражение недостатком переданного внаём жилого помещения, за который отвечает наймодатель; (2) вправе ли наниматель расторгнуть договор и в каком порядке; (3) обязаны ли быть возвращены арендная плата за неиспользованный период и залог; (4) как распределяется бремя доказывания причины появления насекомых.

2. Квалификация правоотношений: какая глава ГК применяется

2.1. Основная версия: коммерческий наём жилого помещения (глава 35 ГК РФ)

Поскольку наймодатель — гражданин, передающий гражданину жилое помещение во владение и пользование для проживания за плату, отношения регулируются главой 35 ГК РФ «Наём жилого помещения» (п. 1 ст. 671 ГК РФ). Договор аренды с юридическим лицом — это отдельная конструкция (п. 2 ст. 671 ГК РФ), и она здесь не применяется.

Базовая обязанность наймодателя сформулирована в п. 1 ст. 673 ГК РФ: наймодатель обязан передать нанимателю **свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания**. Дополнительно: п. 1 ст. 676 ГК РФ (обязанность осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома и обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных

услуг), п. 2 ст. 676 и п. 2 ст. 681 ГК РФ (капитальный ремонт — обязанность наймодателя; текущий ремонт — обязанность нанимателя, если иное не установлено договором). Ответственность собственника за содержание своего помещения и за соблюдение прав соседей предусмотрена также п. 3, 4 ст. 30 ЖК РФ и ст. 210 ГК РФ.

2.2. Альтернативная (спорная) версия: субсидиарное применение общих положений об аренде

Глава 35 ГК РФ не содержит нормы, прямо аналогичной ст. 612 ГК РФ («Ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества») или ст. 620 ГК РФ («Досрочное расторжение договора по требованию арендатора»). В доктрине и практике это решается двумя способами:

Позиция А. Общие положения об аренде (ст. 606–625 ГК РФ) применяются к отдельным видам договоров аренды, если иное не установлено правилами ГК об этих договорах (ст. 625 ГК РФ), а наём жилого помещения рассматривается как вид договора аренды, урегулированный специально лишь частично. При таком подходе к спору прямо применимы ст. 611, 612, 620, 622 ГК РФ.

Позиция Б. Глава 35 ГК РФ автономна, и субсидиарное применение общих положений об аренде недопустимо; тогда требования нанимателя строятся исключительно на ст. 673, 676, 681, 687 ГК РФ, ст. 15, 30 ЖК РФ, ст. 23 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и общих нормах об обязательствах и договоре (ст. 15, 309, 310, 393, 450, 451, 453 ГК РФ).

Практический вывод по разделу. Для нанимателя разница невелика: обе позиции приводят к одному результату — наймодатель несёт ответственность за непригодность помещения для проживания, а наниматель вправе требовать устранения недостатков, уменьшения платы, возмещения своих расходов или расторжения договора. Различие проявляется в процессуальной технике: по позиции А требования формулируются со ссылкой на ст. 612 и п. 2 ст. 620 ГК РФ, по позиции Б — со ссылкой на п. 1 ст. 673, ст. 450 п. 2 и ст. 687 ГК РФ. В исковом заявлении целесообразно ссылаться на оба блока норм одновременно, обозначая применение норм об аренде как субсидиарное.

2.3. Нормы, которые к данной ситуации неприменимы (важные оговорки)

Следует прямо отделить нормы, релевантные по формальным признакам, но не относящиеся к спору:

- **Ст. 83 ЖК РФ** регулирует расторжение договора **социального** найма (наймодатель — публичное образование, жильё из муниципального/ государственного фонда). Между гражданами такой договор не заключается, поэтому основания расторжения по ч. 4 ст. 83 ЖК РФ (невнесение платы более 6 месяцев, разрушение помещения и т. д.) к нанимателю по коммерческому найму напрямую не применяются.
- **Ст. 101 ЖК РФ** относится к **специализированному** жилищному фонду (служебные, маневренные помещения и др.).
- **Ст. 149 Федерального закона «О таможенном регулировании»** и пункты о таможенном залоге касаются **денежного залога в таможенных правоотношениях** и к обеспечительному платежу по договору найма отношения не имеют.

Использование их в качестве обоснования иска либо претензии ослабило бы позицию. Ближайший «работающий» ориентир по основаниям расторжения наймодателем — п. 2 ст. 687 ГК РФ (невнесение платы за шесть месяцев, разрушение или порча жилого помещения нанимателем), но в рассматриваемой ситуации он применим не к нанимателю, а гипотетически к самому наймодателю только в защиту нанимателя от необоснованных претензий.

3. Являются ли тараканы «недостатком» жилого помещения, за который отвечает наймодатель

3.1. Версия 1 (основная): да, это существенный недостаток

Аргументация:

1. Жилое помещение должно быть пригодно для **постоянного проживания** и соответствовать санитарным требованиям (ст. 15 ЖК РФ; п. 1 ст. 673 ГК РФ; Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания..., утв. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47).
2. Санитарно-эпидемиологические требования к жилым помещениям установлены ст. 23 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ: жилые помещения по планировке, микроклимату, воздухообмену и иным

параметрам должны соответствовать санитарным правилам «в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от его срока»; содержание жилых помещений должно отвечать санитарным правилам (ч. 1 и ч. 3 ст. 23). Конкретные требования содержатся в СанПиН 2.1.3684-21 (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3) и СанПиН 1.2.3685-21 (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 4).

3. Массовое присутствие синантропных насекомых (тараканов) в кухонном гарнитуре, на поверхностях стола, в местах общего пользования квартиры означает, что помещение **не обеспечивает безопасных и безвредных условий проживания**: насекомые являются переносчиками патогенной микрофлоры, их присутствие делает невозможным нормальное приготовление и приём пищи, сон и отдых. Это препятствует использованию помещения по назначению (для проживания).
4. По ст. 612 ГК РФ (при субсидиарном применении) арендодатель отвечает за недостатки, полностью или частично препятствующие пользованию имуществом, **даже если во время заключения договора он не знал об этих недостатках**. Ответственность строится независимо от вины наймодателя, что важно: собственник не может ограничиться фразой «я не знал» или «это не я завёл».
5. Дополнительно по п. 1 ст. 612 и п. 1 ст. 629 ГК РФ (последняя применяется по аналогии либо применима прямо, если стороны рассматривают отношения как аренду) наниматель вправе требовать безвозмездного устранения недостатков, соразмерного уменьшения платы, возмещения расходов на устранение, а также удержать понесённые расходы из арендной платы, **предварительно уведомив** наймодателя, либо потребовать досрочного расторжения договора.
6. Заранее известные обстоятельства подтверждаются самим наймодателем: он сообщал, что насекомые «когда-то были от вентиляции». Это прямо свидетельствует о наличии известной ему проблемы, связанной с инженерными коммуникациями дома, то есть о её **доаоговорном (предшествующем)** характере, а не о её занесении нанимателем.

Практический вывод по версии 1. Заражение тараканами квалифицируется как существенный недостаток, за который отвечает наймодатель; наниматель вправе требовать устранения недостатков и (или) возмещения своих расходов на дезинсекцию, соразмерного уменьшения платы, а при отказе — расторжения договора с возвратом уплаченных сумм.

3.2. Версия 2 (контраргумент собственника): недостаток возник после передачи помещения и по причинам, зависящим от нанимателя

Основание для такой позиции:

- П. 2 ст. 612 ГК РФ: арендодатель не отвечает за недостатки, которые им были оговорены при заключении договора, были заранее известны нанимателю либо **должны были быть обнаружены при осмотре имущества или проверке его исправности**.
- П. 1 ст. 673 ГК РФ освобождает наймодателя от ответственности, если несоответствие помещения возникло вследствие действий самого нанимателя.
- Бытовой аргумент: наниматель занёс насекомых со своими вещами, мебелью, коробками, бытовой техникой, диваном.

Когда эта версия **работает на собственника**: если будет доказано, что заражение появилось строго после вселения, локализовано именно в тех вещах, которые привёз наниматель (в его мебели, в его коробках, в его бытовой технике), и что в самой квартире (в кухонном гарнитуре, в вентиляционных решётках, в плинтусах, за холодильником, в стыках плитки) следов длительного обитания насекомых нет.

Когда версия **не работает**:

- Факт заселения был **в тот же день** или через день после перевозки вещей: инкубационный «разгон» популяции тараканов с яйцевыми кладками до стадии, когда насекомые массово выходят на стол при включении света, занимает недели, поэтому одномоментное появление «маленьких и небольших» особей указывает на уже существовавшее гнездо.
- Обнаружены **личинки (нимфы) разных возрастов**: наличие мелких и крупных особей одновременно указывает на длительное существование колонии.
- Насекомые обнаружены в **кухонном гарнитуре и в местах, не связанных с вещами нанимателя**, а также в зонах вентиляции; наймодатель сам подтверждал «вентиляционную» природу проблемы.
- До вселения проживал предыдущий жилец в состоянии антисанитарии (с животными), что создаёт устойчивую кормовую базу и убежища.

Практический вывод по версии 2. Эта версия будет заявлена собственником в качестве защиты, и именно по ней будет распределяться бремя доказывания (см. раздел 6). От неё не отпадает ответственность наймодателя автоматически: п. 1 ст. 673 ГК РФ и ст. 23 Федерального закона № 52-ФЗ требуют пригодного для проживания состояния помещения на всём

протяжении пользования; собственник должен доказать факт и причину ухудшения, а не ограничиваться утверждением.

3.3. Версия 3: источник заражения — общее имущество многоквартирного дома (вентиляция, мусоропровод, соседние помещения)

Если насекомые идут из вентиляционного канала, из подъезда, из соседней квартиры, источник находится в общем имуществе, содержание которого обеспечивает управляющая организация (ст. 36, 161, 162 ЖК РФ; Минимальный перечень услуг и работ, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290; Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170).

Правовое значение: это **не освобождает наймодателя** перед нанимателем. По п. 1 ст. 612 ГК РФ (при субсидиарном применении) наймодатель отвечает за недостатки независимо от того, знал ли он о них и кто именно их создал; изъятие составляет лишь право регресса наймодателя к управляющей организации или к соседу (ст. 1081 ГК РФ). Наниматель, в свою очередь, вправе параллельно требовать от управляющей организации проведения дезинсекции в местах общего пользования и в вентиляционных каналах (ст. 161 ЖК РФ, Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290) и обратиться в государственную жилищную инспекцию и Роспотребнадзор (ст. 8, 44 Федерального закона № 52-ФЗ; Положение о государственном жилищном надзоре, утв. Постановлением Правительства РФ от 11.06.2013 № 493).

Практический вывод по версии 3. Даже если гнездо находится за пределами квартиры, это не лишает нанимателя требований к наймодателю; более того, «вентиляционная» версия происхождения проблемы, озвученная самим собственником, работает против него, поскольку подтверждает доаоговорный, а не «нанимательский» характер заражения.

4. Права нанимателя: что именно можно требовать и в каком порядке

При обнаружении недостатков, препятствующих пользованию, наниматель по своему выбору вправе (п. 1 ст. 612 ГК РФ, применяемая прямо или по аналогии; п. 1 ст. 629 ГК РФ; п. 1 ст. 673 ГК РФ):

- 1. Потребовать безвозмездного устранения недостатков.** Наймодатель, извещённый о требовании, вправе без промедления либо заменить помещение аналогичным в надлежащем состоянии, либо безвозмездно

устранить недостатки (абз. 5 п. 1 ст. 612 ГК РФ; п. 1 ст. 629 ГК РФ устанавливает ориентир — десять дней со дня заявления нанимателя, если договором не установлен более короткий срок).

2. **Потребовать соразмерного уменьшения арендной платы** за период, в течение которого помещение не соответствовало требованиям пригодности для проживания.
3. **Потребовать возмещения своих расходов на устранение недостатков** (в данном случае — расходов на профессиональную дезинсекцию: договор с организацией, акт выполненных работ, кассовый чек).
4. **Удерживать сумму понесённых расходов из арендной платы, предварительно уведомив** об этом наймодателя. Удержание без такого уведомления лишает нанимателя права ссылаться на него как на правомерное.
5. **Потребовать досрочного расторжения договора.**

Отдельно о последствиях. Если удовлетворение требований или удержание расходов не покрывает убытки, наниматель вправе требовать возмещения непокрытой части (абз. 6 п. 1 ст. 612 ГК РФ; ст. 15, 393 ГК РФ). К убыткам относится и оплата вынужденного переезда (грузчики, транспорт), и стоимость дезинсекции собственных вещей, и в соответствующих случаях вознаграждение риелтору.

Практический вывод по разделу. У нанимателя есть не один, а набор альтернативных требований, и в претензии целесообразно заявить их «каскадом»: сначала требование об устранении недостатков в срок (10 дней по ориентиру п. 1 ст. 629 ГК РФ), при неисполнении — требование о расторжении, возврате платы за неиспользованный период, возврате обеспечительного платежа, возмещении расходов на дезинсекцию и убытков.

5. Расторжение договора: три возможных сценария

5.1. Соглашение сторон

Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон (ст. 450 ГК РФ; применительно к жилищным отношениям — п. 1 ст. 687 ГК РФ). Оптимальный сценарий: письменное соглашение о расторжении с указанием даты, порядка возврата ключей, возврата платы и обеспечительного платежа, отсутствия взаимных претензий (либо с оговоркой о сохранении права на взыскание расходов на дезинсекцию).

5.2. Односторонний отказ нанимателя

П. 1 ст. 687 ГК РФ: наниматель вправе в любое время расторгнуть договор с **письменным предупреждением наймодателя за три месяца**. Договором этот срок может быть изменён (ст. 671, 687 ГК РФ; свобода договора — ст. 421 ГК РФ), и практика по вопросу о допустимости изменения срока неоднородна:

- **Позиция А.** Трёхмесячный срок — диспозитивное условие, стороны вправе установить иной (в том числе меньший) срок в договоре, поскольку норма защищает интересы наймодателя и он вправе от неё отказаться.
- **Позиция Б.** Трёхмесячный срок императивен для нанимателя как гарантия интересов наймодателя, и одностороннее сокращение его по инициативе нанимателя недопустимо.

Односторонний отказ от договора в общем порядке регулируется ст. 450.1 ГК РФ и возможен, если это предусмотрено законом или договором.

Практический вывод по 5.2. Если наниматель выезжает по п. 1 ст. 687 ГК РФ, не доказав наличие существенных недостатков помещения, наймодатель может предъявить требование о внесении платы за три месяца предупреждения. Поэтому в рассматриваемой ситуации выгоднее вести расторжение **не** как «свободный выход нанимателя», а как **расторжение по основаниям, связанным с недостатками помещения**.

5.3. Расторжение по основаниям, связанным с недостатками помещения

Вариант 1 (при субсидиарном применении норм об аренде): по требованию арендатора договор досрочно расторгается судом, в частности, когда переданное имущество имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены арендодателем, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены при осмотре (подп. 2 ст. 620 ГК РФ), а также когда имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, оказалось в состоянии, непригодном для использования (подп. 4 ст. 620 ГК РФ); недостатки, полностью или частично препятствующие пользованию, дают право требовать досрочного расторжения и по абз. 4 п. 1 ст. 612 ГК РФ.

Вариант 2 (без привлечения норм об аренде): расторжение по требованию одной стороны при **существенном нарушении** договора другой стороной (подп. 1 п. 2 ст. 450 ГК РФ; существенность — п. 2 ст. 450 ГК РФ, разъяснения в Постановлении Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 и в Постановлении Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25) либо в судебном порядке по требованию любой из

сторон, если помещение перестаёт быть пригодным для постоянного проживания (п. 3 ст. 687 ГК РФ).

Практический вывод по 5.3. Судебный порядок расторжения — наиболее защищённый для нанимателя путь: он снимает с него риск «трёхмесячной платы» и служит основанием для возврата сумм. Однако при явном и бесспорном заражении возможен и односторонний отказ по ст. 450.1 ГК РФ с обоснованием существенности недостатка; в этом случае отказ следует немедленно оформить письменно и сохранить доказательства его доставки.

6. Бремя доказывания причины заражения

Общее правило: каждая сторона доказывает обстоятельства, на которые ссылается (ст. 56 ГПК РФ; при споре с ИП в арбитражном суде — ст. 65 АПК РФ).

На нанимателе лежит доказывание:

- Факта наличия недостатка (живые насекомые, следы их жизнедеятельности) и его массовости.
- Даты обнаружения и того, что насекомые не были обнаружены (и не могли быть обнаружены) при осмотре и приёмке помещения.
- Причинной связи между состоянием помещения и невозможностью его использования по назначению.
- Размера расходов и убытков (чеки, акты, договоры).
- Факта оплаты арендной платы и обеспечительного платежа (расписки, чеки, выписки, переписка).

На наймодателе лежит доказывание:

- Того, что недостаток возник **после** передачи помещения и **вследствие** действий нанимателя (то есть что источник — именно вещи нанимателя).
- Наличия и размера ущерба, который он удерживает из обеспечительного платежа, и причинной связи между действиями нанимателя и этим ущербом (ст. 15, 393, 381.1, 622 ГК РФ).

Практические способы усилить позицию нанимателя:

1. **Незамедлительная фиксация:** видеосъёмка с включением метаданных (дата, время), фото при выключенном свете с последующим включением, съёмка кухонного гарнитура изнутри, вентиляционных решёток, за холодильником и плитой, стыков плитусов.
2. **Привлечение независимых свидетелей:** соседи, знакомые, представитель управляющей организации.

3. **Обращение в аккредитованную организацию** (профильная СЭС/ лаборатория) для обследования с составлением акта: в акте важны локализация очагов, стадии развития особей (личинки, нимфы, имаго), наличие застарелых следов (шкурки личинок, экскременты, отсутствие следов недавней обработки), наличие насекомых в конструкциях, не связанных с имуществом нанимателя. Такое заключение фактически перекрывает версию собственника о «заносе с вещами».
4. **Письменное уведомление (претензия) с фиксацией направления** (ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении; копия — по мессенджеру с сохранением скриншотов).
5. **Фиксация переписки**, в которой наймодатель сам говорит о «вентиляции» и о прошлых случаях появления насекомых: это признание обстоятельства (ст. 68 ГПК РФ, объяснения сторон; письменные доказательства — ст. 71 ГПК РФ).
6. При необходимости — **судебная экспертиза** (ст. 79 ГПК РФ), в том числе по вопросам давности заселения и локализации источника.

Практический вывод по разделу. Утверждение собственника «вы занесли» само по себе ничего не доказывает; оно подлежит доказыванию, и в условиях массового заражения кухонного гарнитура и указания самого собственника на вентиляционную природу проблемы это утверждение выглядит несостоятельным. Но именно поэтому фиксацию необходимо провести в первые дни, до самостоятельной обработки помещения.

7. Возврат платы за неиспользованный период и обеспечительного платежа (залога)

7.1. Арендная плата, внесённая вперёд

- При расторжении договора сторона вправе требовать возврата того, что было предоставлено до расторжения, если иное не установлено законом или соглашением сторон (п. 4 ст. 453 ГК РФ; Постановление Пленума ВАС РФ от 06.06.2014 № 35 «О последствиях расторжения договора»).
- Если плата удерживается при отсутствии встречного предоставления (помещением невозможно пользоваться по назначению), возникает **неосновательное обогащение** (ст. 1102 ГК РФ), а на сумму удержания могут быть начислены проценты (ст. 395 ГК РФ).
- Два подхода к объёму возврата:
- **Подход 1.** Возвращается плата за период с момента утраты возможности пользования (или с даты обнаружения недостатка) и до конца оплаченного

периода; за фактические дни проживания до обнаружения недостатка плата не возвращается, но подлежит соразмерному уменьшению (п. 1 ст. 612 ГК РФ).

- **Подход 2** (при доказанности, что помещение было непригодно уже на момент передачи, то есть недостаток существовал изначально). Пользование фактически не состоялось, поэтому подлежит возврату вся уплаченная сумма, включая плату за весь первый месяц (ст. 1102 ГК РФ; п. 1 ст. 673 ГК РФ).
- В рассматриваемой ситуации, поскольку заражение, судя по описанию, обнаружилось практически сразу после вселения и, вероятнее, существовало до передачи, обоснован именно второй подход — но заявлять следует основной и альтернативный расчёт, чтобы суд мог выбрать подходящий.

7.2. Обеспечительный платёж (залог)

- «Залог» в бытовом значении при найме жилья квалифицируется как **обеспечительный платёж** (ст. 381.1 ГК РФ): денежная сумма, вносимая в обеспечение исполнения обязательства.
- При прекращении обеспеченного обязательства обеспечительный платёж **подлежит возврату**, если иное не предусмотрено соглашением сторон (п. 2 ст. 381.1 ГК РФ).
- Удержание возможно только при доказанности: (а) факта нарушения обязательства нанимателем, (б) наличия ущерба, (в) причинной связи и (г) размера (ст. 15, 393 ГК РФ). Наличие тараканов ущербом от действий нанимателя **не является**, если не доказано, что источник заражения — его вещи.
- При прекращении найма наниматель обязан вернуть помещение в том состоянии, в котором получил, с учётом нормального износа (ст. 622 ГК РФ, применяемая по аналогии; для найма жилья аналогичная обязанность следует из существа отношений и ст. 309, 310 ГК РФ). Заражение насекомыми к нормальному износу не относится и не может трактоваться как ухудшение, вызванное нанимателем, без доказательств.
- Возврат помещения целесообразно оформлять **актом приёма-передачи (возврата)** с указанием состояния помещения и с прямым указанием на наличие насекомых и на наличие претензий нанимателя. Без акта собственник может заявить о «порче», возникшей после выезда.

Практический вывод по разделу. При расторжении договора вследствие недостатков помещения и арендная плата за неиспользованный период, и обеспечительный платёж подлежат возврату. Единственное основание для удержания части обеспечительного платежа — доказанный ущерб,

причинённый нанимателем; бремя доказывания ущерба и его размера лежит на наймодателе. Одностороннее удержание всей суммы со ссылкой «вы занесли насекомых» без доказательств неправомерно.

8. Применим ли Закон РФ «О защите прав потребителей»

Позиция А (применяется). Если наймодатель ведёт систематическую деятельность по сдаче жилья внаём (многократная сдача, размещение объявлений, шаблонные договоры, возможно регистрация в качестве ИП или самозанятого), суды нередко квалифицируют такие отношения как потребительские: исполнитель — наймодатель, потребитель — наниматель (Преамбула и ст. 2 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»; п. 1 Постановления Пленума ВС РФ от 28.06.2012 № 17). Последствия: право на возмещение морального вреда (ст. 15 Закона), штраф 50 % за неисполнение требований добровольно (п. 6 ст. 13 Закона), освобождение от госпошлины (подп. 4 п. 2 ст. 333.36 НК РФ), подсудность по выбору потребителя (ст. 29 ГПК РФ), мировой судья при цене иска до 100 000 руб. (п. 5 ч. 1 ст. 23 ГПК РФ).

Позиция Б (не применяется). Если наймодатель — обычный гражданин, сдающий единственное жильё эпизодически, суды исходят из того, что отношения регулируются ГК РФ и ЖК РФ, а не потребительским законодательством, поскольку наймодатель не осуществляет предпринимательскую деятельность (ст. 2 ГК РФ, ст. 2 Закона о защите прав потребителей).

Практический вывод по разделу. Требование о компенсации морального вреда и штрафа следует заявлять с оговоркой «если суд квалифицирует отношения как потребительские». Это не ослабляет позицию: даже без потребительского статуса подлежат возмещению документально подтверждённые убытки (ст. 15, 393 ГК РФ) и проценты за удержание денежных средств (ст. 395 ГК РФ).

9. Антисанитарное состояние и санитарные требования: самостоятельные механизмы

Помимо частноправовых требований к наймодателю, работают публичные механизмы:

1. **Ст. 23 Федерального закона № 52-ФЗ:** содержание жилых помещений должно отвечать санитарным правилам; заселение помещений, непригодных для проживания, не допускается (ч. 1 и ч. 2 ст. 23). Права граждан на благоприятную среду обитания и обязанности не совершать действий, нарушающих права других граждан, закреплены в ст. 8 и ст. 10 того же Закона.
2. **СанПиН 2.1.3684-21** (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3) устанавливает санитарные требования к содержанию помещений и проведению дезинсекционных мероприятий; **СанПиН 1.2.3685-21** (утв. Постановлением того же органа от 28.01.2021 № 4) — гигиенические нормативы.
3. **Жалоба в Роспотребнадзор** (ст. 44 Федерального закона № 52-ФЗ) и в **государственную жилищную инспекцию** (Положение, утв. Постановлением Правительства РФ от 11.06.2013 № 493) — по факту антисанитарного состояния и несоответствия помещения санитарным требованиям.
4. **Обращение в управляющую организацию** с требованием провести дезинсекцию мест общего пользования, мусоропровода и вентиляционных каналов (ст. 36, 161, 162 ЖК РФ; Минимальный перечень услуг и работ, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290; Постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170).
5. **Антисанитарное состояние, созданное предыдущим жильцом** (содержание двух кошек, захламление), усиливает доказательственную картину: это признак существования благоприятной среды для насекомых до вселения нанимателя. Полезно зафиксировать следы: шерсть, запах, загрязнения, следы длительного отсутствия уборки.

Практический вывод по разделу. Публичные обращения (Роспотребнадзор, ГЖИ, управляющая организация) решают санитарную проблему по существу и одновременно формируют доказательства, которые затем используются в гражданском деле («административный след»).

10. Практический алгоритм действий (пошагово)

Шаг 1. Немедленная фиксация (первые 1-3 дня, до собственной обработки). Фото и видео с датой: кухонный гарнитур изнутри, ящики, щели под столешницей, зона мойки, за холодильником и плитой, вентиляционные решётки, плинтусы, санузел, а также вещи нанимателя, чтобы было видно отсутствие насекомых в них. Съёмка при выключенном свете с последующим включением. Свидетели: соседи, знакомые, представитель УК.

Шаг 2. Обследование силами аккредитованной организации. Заключить договор на обследование (и, при необходимости, обработку) с организацией, имеющей аккредитацию/лицензию, составление акта с локализацией очагов, описанием стадий развития особей и указанием на давность заселения. Сохранить договор, акт, чек.

Шаг 3. Письменная претензия наймодателю (уведомление о недостатках). Отправить ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении плюс копию в мессенджер. Содержание: описание недостатков, требование безвозмездного устранения в срок (ориентир — 10 дней, п. 1 ст. 629 ГК РФ, применяемый по аналогии), предупреждение о том, что при неисполнении наниматель удержит расходы на дезинсекцию из арендной платы (с предварительным уведомлением, как требует п. 1 ст. 612 ГК РФ), потребует соразмерного уменьшения платы и расторжения договора с возвратом платы за неиспользованный период и обеспечительного платежа.

Шаг 4. Параллельные обращения. Управляющая организация (дезинсекция мест общего пользования и вентиляции), Роспотребнадзор, государственная жилищная инспекция.

Шаг 5. Выбор линии поведения. - Если наймодатель устраняет недостатки и компенсирует расходы: расторжение не требуется, достаточно уменьшения платы за период. - Если наймодатель отказывается: направление повторной претензии о расторжении с расчётом сумм, сроком исполнения (например, 10 календарных дней) и предупреждением об обращении в суд. - Если отказ сохраняется: иск в суд.

Шаг 6. Иск. Требования: 1) о расторжении договора (подп. 2 и 4 ст. 620 ГК РФ при субсидиарном применении; подп. 1 п. 2 ст. 450, п. 3 ст. 687 ГК РФ; п. 1 ст. 673 ГК РФ, ст. 15 ЖК РФ, ст. 23 Федерального закона № 52-ФЗ — как основание); 2) о возврате арендной платы за неиспользованный период (п. 4 ст. 453, ст. 1102 ГК РФ); 3) о возврате обеспечительного платежа (п. 2 ст. 381.1 ГК РФ); 4) о возмещении расходов на дезинсекцию и убытков (ст. 15, 393, п. 1 ст. 612 ГК РФ); 5) о процентах за удержание денежных средств (ст. 395 ГК РФ); 6) при потребительской квалификации — о компенсации морального вреда и

штрафе (ст. 13, 15 Закона РФ № 2300-1); 7) о судебных расходах (ст. 98, 100 ГПК РФ).

Срок исковой давности — три года (ст. 196 ГК РФ), однако доказательства следует собирать немедленно.

Чего делать не следует: - Выбрасывать или вывозить вещи до фиксации и обследования: это лишает возможности доказать локализацию источника. - Полностью и молча прекращать оплату: при отсутствии оформленного уведомления и расторжения это даёт наймодателю основание требовать плату за три месяца по п. 1 ст. 687 ГК РФ (см. раздел 5.2). - Удерживать обеспечительный платёж «в ответ» или менять замки, удерживать вещи собственника: это создаёт встречные нарушения (ст. 209, 301, 309, 310 ГК РФ). - Выезжать без акта возврата помещения: акт нужен, чтобы исключить последующие утверждения о порче, возникшей после выезда (ст. 622 ГК РФ, применяемая по аналогии). - Разносить насекомых в вещах в новое жильё: помимо практического вреда, это ослабит позицию в споре.

11. Практические выводы по каждой правовой версии

Версия 1 (тараканы — существенный недостаток, отвечает наймодатель). Наиболее вероятная и наиболее защищаемая. Правовое обоснование: п. 1 ст. 673 ГК РФ, ст. 23 Федерального закона № 52-ФЗ, ст. 15 ЖК РФ, п. 1 ст. 612 ГК РФ (прямо или субсидиарно). Результат: наниматель вправе требовать устранения недостатков, соразмерного уменьшения платы или возмещения расходов на дезинсекцию, удержать расходы из платы после уведомления, требовать расторжения договора и возврата платы за неиспользованный период и обеспечительного платежа.

Версия 2 (насекомые занесены нанимателем). Защитная версия собственника, применяется только при доказанности: заражение возникло исключительно после вселения, локализовано в имуществе нанимателя, в самой квартире следов длительного обитания нет (п. 2 ст. 612 ГК РФ; п. 1 ст. 673 ГК РФ). При такой доказанности требования нанимателя о возврате платы и обеспечительного платежа в соответствующей части удовлетворению не подлежат, а наниматель может нести ответственность за состояние помещения.

Версия 3 (источник — общее имущество дома, вентиляция). Не исключает ответственности наймодателя перед нанимателем (абз. 1 п. 1 ст. 612 ГК РФ) и даёт нанимателю дополнительный инструмент: требования к управляющей организации (ст. 36, 161, 162 ЖК РФ; Постановление

Правительства РФ от 03.04.2013 № 290), жалобы в Роспотребнадзор и ГЖИ (ст. 44 Федерального закона № 52-ФЗ; Постановление Правительства РФ от 11.06.2013 № 493). Для нанимателя эта версия наиболее удобна процессуально, поскольку сам наймодатель подтвердил «вентиляционное» происхождение проблемы.

Версия 4 (потребительская квалификация). Применима при систематическом характере сдачи жилья наймодателем; при этой версии к взыскиваемым суммам добавляются компенсация морального вреда и штраф 50 % (ст. 13, 15 Закона РФ № 2300-1), а истец освобождается от госпошлины при цене иска до 1 млн руб. (подп. 4 п. 2 ст. 333.36 НК РФ). При эпизодической сдаче жилья применяется только ГК РФ, но документально подтверждённые убытки и проценты по ст. 395 ГК РФ взыскиваются в любом случае.

12. Список использованных нормативных источников и материалов практики

Кодексы и федеральные законы:

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 2, 10, 15, 196, 209, 210, 301, 309, 310, 393, 395, 401, 421, 450, 450.1, 451, 453.
2. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 606–625 (общие положения об аренде), в том числе ст. 611, 612, 619, 620, 622, 625, 629; ст. 671, 673, 675, 676, 681, 687 (наём жилого помещения); ст. 381.1 (обеспечительный платёж); ст. 1081 (регресс).
3. Жилищный кодекс РФ: ст. 15, 17, 30, 36, 83, 101, 161, 162.
4. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»: ст. 8, 10, 23, 44.
5. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»: преамбула, ст. 2, 4, 10, 13 (п. 6), 15, 29, 32.
6. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 23, 24, 29, 56, 57, 68, 71, 79, 98, 100.
7. Налоговый кодекс РФ: подп. 4 п. 2 ст. 333.36.
8. Арбитражный процессуальный кодекс РФ: ст. 65 (если спор с индивидуальным предпринимателем).

Подзаконные акты и санитарные правила:

1. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции...».

2. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...».
3. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме...».
4. Постановление Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре».
5. Постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».
6. СанПиН 2.1.3684-21, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3.
7. СанПиН 1.2.3685-21, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 4.

Материалы судебной практики и разъяснения:

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей».
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств».
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».
4. Постановление Пленума ВАС РФ от 06.06.2014 № 35 «О последствиях расторжения договора».

Примечание о нерелевантных нормах. Нормы ч. 4 ст. 83 и ст. 101 ЖК РФ (социальный и специализированный наём) и положения о денежном залоге в таможенных правоотношениях (ст. 149 Федерального закона «О таможенном регулировании в Российской Федерации») к рассматриваемому спору между двумя гражданами не применяются и приведены в разборе исключительно для отграничения применимого регулирования.