

ПРАВОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О праве супруга пользоваться жилым помещением, принадлежащим другому супругу на основании брачного договора, и о судьбе вложений в личное имущество супруга при его продаже

0. Оговорка о проверке источников (редакционная)

В поисковой выдаче, использованной при подготовке настоящего разбора, тексты статей 31, 35, 42 СК РФ и ст. 31 ЖК РФ атрибутированы актам: «Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ», «Распоряжение Президента РФ от 04.05.2026 № 143-рп», «Указ Президента РФ от 15.12.2025 № 937». Такая атрибуция юридически невозможна: Жилищный кодекс РФ и Семейный кодекс РФ изменяются федеральными законами (ст. 71, 72 Конституции РФ; правила юридической техники), а указы Президента и распоряжения Президента не могут вносить изменения в кодифицированные акты. Содержащиеся в выдаче тексты ст. 31 ЖК РФ и ст. 35, 42 СК РФ соответствуют действующим редакциям (ст. 31 ЖК РФ — в ред. Федерального закона от 24.04.2008 № 49-ФЗ; ст. 35 СК РФ — в ред. Федерального закона от 29.12.2015 № 391-ФЗ). Ниже используются проверенные реквизиты норм; реквизиты «2025–2026 гг.» в выдаче следует рассматривать как техническую ошибку агрегатора.

1. Краткая постановка вопроса

Супруги состоят в браке. Жилой дом зарегистрирован за мужем на основании договора дарения от его матери, то есть является его личным имуществом (п. 1 ст. 36 СК РФ). Квартира приобретена в браке, но брачным договором режим собственности на неё изменён в пользу жены, то есть является её личным имуществом (ст. 33, 34, 40, 42 СК РФ). Оба супруга фактически вкладывались в достройку/обустройство дома, который не введён в эксплуатацию в качестве жилого. Муж заявляет о намерении продать дом и переселиться в квартиру жены. Требуется установить: (1) вправе ли муж вселиться и проживать в квартире жены без её согласия при сохранении брака; (2) возможно ли прекратить его право пользования и выселить до расторжения брака и на каких условиях; (3) может ли жена претендовать на дом, его часть или

денежную компенсацию вложений при продаже дома мужем и сохраняется ли это требование к выручке.

Принципиальное разграничение, определяющее весь разбор: **режим собственности на жильё (раздельный по брачному договору) и жилищное право пользования этим жильём — разные правовые институты**. Первый регулируется СК РФ и ГК РФ, второй — ЖК РФ (ст. 31) и ст. 292 ГК РФ. Из того, что квартира не принадлежит мужу, автоматически не следует, что он не вправе в ней жить.

2. Раздел I. Исходная правовая квалификация фактических обстоятельств

2.1. Дом — личное имущество мужа, разделу не подлежит

Дом получен мужем в дар от матери в период брака. В силу п. 1 ст. 36 СК РФ имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, является его собственностью. Разъяснение содержится в п. 15 Постановления Пленума ВС РФ от 05.11.1998 № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака»: не является общим совместным имуществом, приобретённое хотя и во время брака, но полученное в дар.

Правовой режим подтверждается записью в ЕГРН (ст. 8, 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»); договор дарения недвижимости подлежит государственной регистрации перехода права (п. 3 ст. 574, ст. 131 ГК РФ). Освобождение одаряемого от НДФЛ — п. 18.1 ст. 217 НК РФ (мать — близкий родственник).

Практический вывод: сам по себе факт вложений в дом не превращает его в общее имущество. Механизм защиты вложений — отдельный, через ст. 37 СК РФ (см. раздел IV).

2.2. Квартира — личное имущество жены на основании брачного договора

По общему правилу имущество, приобретённое в браке, является совместной собственностью (п. 1, 2 ст. 34 СК РФ). Однако брачным договором супруги вправе изменить установленный законом режим совместной собственности и установить режим раздельной собственности на всё имущество, на его отдельные виды или на имущество каждого из супругов (п. 1 ст. 40, п. 1 ст. 42 СК РФ). Брачный договор заключается в письменной форме и подлежит

нотариальному удостоверению (п. 2 ст. 41 СК РФ); несоблюдение нотариальной формы влечёт недействительность (п. 1 ст. 165 ГК РФ).

Следствия: - квартира не входит в состав общего имущества и не подлежит разделу (ст. 38, 39 СК РФ); - для её отчуждения нотариально удостоверенное согласие мужа **не требуется**: правило п. 3 ст. 35 СК РФ касается распоряжения общим имуществом, а квартира к таковому не относится; - денежные средства, переданные родителями жены (половина цены), при споре квалифицируются либо как её личные средства (дарение одному супругу — п. 1 ст. 36 СК РФ, п. 1 ст. 572 ГК РФ), либо как заёмные средства (ст. 807, 810 ГК РФ) с соответствующими последствиями (общий долг — п. 3 ст. 39 СК РФ). При наличии действительного брачного договора этот вопрос для судьбы квартиры утрачивает решающее значение, но становится значимым при попытке мужа оспорить договор (см. раздел V).

2.3. Юридическая характеристика права пользования супруга-несобственника

Право пользования жилым помещением членов семьи собственника: - вытекает из факта семейных отношений и совместного проживания, а не из права собственности (ч. 1, 2 ст. 31 ЖК РФ); - является по своей природе ограниченным вещным правом (ст. 216, 292 ГК РФ; доктринальное обоснование — Концепция развития гражданского законодательства о вещных правах); - не зависит от регистрации по месту жительства: регистрация — лишь способ учёта (ст. 3 Закона РФ от 25.06.1993 № 5242-1; Постановление Конституционного Суда РФ от 02.02.1998 № 4-П) и не порождает и не прекращает жилищное право; - не зависит от того, кто оплачивает коммунальные услуги: дееспособные члены семьи несут солидарную ответственность по обязательствам из пользования помещением (ч. 3 ст. 31 ЖК РФ, п. 1 ст. 292 ГК РФ).

2.4. Оговорка о вариантах фактического состояния дома

Формулировка «дом вошёл не в жилой и не сданный в эксплуатацию» допускает три прочтения, каждое из которых имеет правовые последствия для раздела IV:

Вариант	Правовой режим	Ключевые нормы
А. Зарегистрированный жилой дом, фактически не	Недвижимость, право собственности мужа зарегистрировано; возможны	ст. 130, 131, 222 ГК РФ; ст.

Вариант	Правовой режим	Ключевые нормы
завершённый (реконструкция/достройка без ввода)	споры о самовольной реконструкции	14, 24 ФЗ № 218-ФЗ
Б. Объект незавершённого строительства (ОНС)	Недвижимая вещь; право собственности может быть зарегистрировано; включается в состав имущества	ст. 130, 131 ГК РФ; ст. 24 ФЗ № 218-ФЗ; ст. 37 СК РФ
В. Нежилое здание / самовольная постройка	Право собственности либо отсутствует, либо не соответствует фактическому использованию; распоряжение ограничено	п. 1, 2, 3 ст. 222 ГК РФ

Каждый вариант разобран отдельно в разделе IV.

3. Раздел II. Вопрос 1: вправе ли муж вселиться и проживать в квартире жены без её согласия

Версия А (доминирующая). Муж — член семьи собственника, обладает правом пользования наравне с женой; её согласие на проживание не требуется

Обоснование. Согласно ч. 1 ст. 31 ЖК РФ к членам семьи собственника относятся проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители. Часть 2 той же статьи: члены семьи собственника имеют право пользования данным помещением наравне с собственником, **если иное не установлено соглашением** между собственником и членами его семьи. Пункт 1 ст. 292 ГК РФ воспроизводит этот подход.

Отсюда следует: 1. Муж — прямо поименованный законом член семьи собственника (супруг), а не «иное лицо», нуждающееся в особом признании (ср. абз. 2 ч. 1 ст. 31 ЖК РФ о других родственниках и иждивенцах). Для возникновения его права пользования не требуется ни договор, ни согласие жены на каждый акт пользования, ни регистрация. 2. Право пользования супруга не производно от его имущественного положения. Закон не ставит его в зависимость от наличия у мужа иного жилья: условие «отсутствие оснований приобретения иного жилого помещения» появляется только в ч. 4 ст. 31 ЖК РФ — то есть при решении вопроса о **сохранении** права за **бывшим** членом

семьи после прекращения семейных отношений. 3. Раздельный режим собственности, установленный брачным договором, сам по себе не затрагивает жилищного права: брачный договор регулирует имущественные отношения супругов (ст. 40, п. 1 ст. 42 СК РФ) — то есть принадлежность вещи, а не право пользования ею. Право пользования сохраняется, если брачный договор или отдельное соглашение прямо не предусматривают иного (ч. 2 ст. 31 ЖК РФ). 4. Продажа дома — юридически нейтральный факт для квартиры. Она не порождает и не прекращает право пользования квартирой. Она влияет лишь на фактическую обеспеченность мужа иным жильём, что приобретает значение при будущем споре о сохранении/прекращении его права пользования (ч. 4, 5 ст. 31 ЖК РФ; пп. 13–15 Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14).

Возражение, которое следует учитывать. Часть 1 ст. 31 ЖК РФ определяет члена семьи как **проживающего совместно**. Если муж в квартире никогда не проживал и не вселялся, буквальное прочтение даёт основание утверждать, что статус «члена семьи собственника» в смысле ст. 31 ЖК РФ у него не возник (см. Версию В).

Практический вывод по версии А. Если муж уже проживает в квартире (или проживал и имеет туда доступ), либо если брак фактически существует и стороны ведут совместное хозяйство, — юридически он вправе там жить, и жена не может в одностороннем порядке запретить ему пользование. Её «несогласие» само по себе не прекращает его права. Изгнание возможно только по суду и только при наличии оснований (раздел III).

Версия В (конкурирующая). Право пользования возникает из вселения и совместного проживания; при отсутствии вселения жена вправе не допускать мужа в квартиру

Обоснование. Часть 1 ст. 31 ЖК РФ связывает статус члена семьи с совместным проживанием; п. 11 Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 разъясняет, что для признания лица членом семьи собственника необходимо установить, в частности, вселялось ли оно собственником для проживания в жилое помещение, ведёт ли с ним общее хозяйство. Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (ст. 209, 288 ГК РФ, ст. 30 ЖК РФ) и вправе требовать устранения всяких нарушений своего права (ст. 304 ГК РФ). Право пользования — ограниченное вещное право, возникающее в силу закона при наличии юридического состава: семейные отношения + вселение + совместное проживание.

Аргументы в пользу этой позиции: - жилищное право не может возникать из одного лишь факта заключения брака в отношении любого принадлежащего супругу объекта, иначе собственник был бы лишён возможности распоряжаться своим имуществом против воли (ст. 35 Конституции РФ, ст. 1 ГК РФ, ст. 209 ГК РФ); - п. 2 ст. 31 ЖК РФ прямо подчиняет право пользования соглашению между собственником и членами его семьи, т.е. presupposes волю собственника на допуск лица в помещение; - практика: суды отказывают во вселении в жильё супруга-собственника, когда брачные отношения фактически прекращены, стороны проживают раздельно, общего хозяйства не ведут, а вселение носит характер злоупотребления правом (ст. 10 ГК РФ).

Практический вывод по версии В. Если муж в квартире не проживал и не вселялся, у жены есть реальная (хотя и не гарантированная) возможность не допустить его вселения. Риск обратного решения высок, если: брак фактически сохранён, муж утратил иное жильё (продал дом), он нетрудоспособен или имеет низкий доход, квартира является единственным пригодным для него жильём. Муж в этом случае вправе обратиться с иском о вселении и об устранении препятствий в пользовании (ст. 11 ЖК РФ, ст. 304 ГК РФ), и суд будет оценивать совокупность обстоятельств.

Версия С. Брачный договор как «соглашение» в смысле ч. 2 ст. 31 ЖК РФ: может ли он лишить мужа права пользования

Здесь конкурируют две позиции.

Позиция С-1 (брачный договор может исключать право пользования). Часть 2 ст. 31 ЖК РФ допускает установление иного правила соглашением между собственником и членами его семьи. Право пользования жильём — имущественное право, а брачный договор регулирует именно имущественные отношения супругов и может включать «любые иные положения, касающиеся имущественных отношений супругов» (абз. 3 п. 1 ст. 42 СК РФ). Следовательно, условие брачного договора о том, что супруг не приобретает права пользования квартирой, принадлежащей другому супругу, либо что такое право прекращается при наступлении определённых обстоятельств, — допустимо и подлежит применению (п. 2 ст. 42 СК РФ позволяет ставить права и обязанности в зависимость от сроков и условий).

Позиция С-2 (такое условие ничтожно). Брачный договор не может регулировать личные неимущественные отношения супругов (п. 3 ст. 42 СК РФ), а право пользования жильём часть доктрины и практики относит к сплаву имущественных и личных начал, вытекающих из брака; условие, по существу лишаящее супруга жилища, может расцениваться как ставящее его в крайне

неблагоприятное положение (п. 2 ст. 44 СК РФ) либо противоречащее основным началам семейного законодательства (п. 3 ст. 42 СК РФ). Условия, нарушающие п. 3 ст. 42 СК РФ, ничтожны (п. 2 ст. 44 СК РФ, ст. 168 ГК РФ).

Практический вывод по версии С. Ключевое значение имеет **буквальный текст брачного договора**. Возможны три сценария: 1. Договор говорит только о собственности («квартира является собственностью жены») → режим пользования не изменён, применяется диспозитивное правило ч. 2 ст. 31 ЖК РФ → у мужа есть право пользования (Версия А). Наиболее вероятный сценарий. 2. Договор содержит прямую оговорку об отсутствии/ограничении права пользования → такая оговорка, скорее всего, будет применена (С-1), но её действительность не гарантирована (С-2). Риск недействительности выше, если договор оставляет мужа без жилья и заключён на крайне невыгодных для него условиях. 3. Договор молчит, но стороны готовы урегулировать вопрос → рекомендуется **отдельное соглашение** по ч. 2 ст. 31 ЖК РФ (см. раздел VI).

Версия D. Продажа дома и «переезд» как злоупотребление правом

Продажа личного имущества — правомерное осуществление права собственности (ст. 209 ГК РФ), согласия жены не требует (п. 1, 2 ст. 35 СК РФ; п. 3 ст. 35 СК РФ к личному имуществу не применяется). Сама по себе она не может быть оспорена женой. Однако если будет доказано, что продажа совершена исключительно с целью создать основания для вселения в квартиру жены и осложнить её положение, возможна ссылка на ст. 10 ГК РФ (злоупотребление правом) и на ч. 4 ст. 31 ЖК РФ (оценка «заслуживающих внимания обстоятельств»). Это слабый, вспомогательный аргумент: он не блокирует вселение, но может быть учтён при решении вопроса о сроке сохранения права пользования.

4. Раздел III. Вопрос 2: прекращение права пользования и выселение до расторжения брака

Версия А (общее правило). До прекращения семейных отношений право пользования прекратить нельзя

Обоснование. Часть 4 ст. 31 ЖК РФ: в случае прекращения семейных отношений с собственником право пользования за **бывшим** членом семьи не сохраняется, если иное не установлено соглашением. Часть 5: по истечении

срока, установленного решением суда, право прекращается; до истечения — прекращается одновременно с прекращением права собственности собственника либо при отпадении обстоятельств, послуживших основанием для сохранения права, на основании решения суда. Пункты 13–15 Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 разъясняют порядок применения этих норм.

Пока брак не расторгнут и супруги не прекратили семейные отношения, муж — **не бывший** член семьи, и механизм ч. 4 ст. 31 ЖК РФ к нему формально не применим. Выселение регулируется ст. 35 ЖК РФ и возможно лишь при прекращении права пользования; произвольное лишение жилища запрещено (ст. 40 Конституции РФ, ст. 3 ЖК РФ).

Практический вывод. При сохранении брака и фактических семейных отношений иск жены о прекращении права пользования и выселении мужа из её квартиры, с высокой вероятностью, будет оставлен без удовлетворения.

Версия В (конкурирующая). «Прекращение семейных отношений» не тождественно расторжению брака

Обоснование. Пункт 13 Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 ориентирует суды на то, что о прекращении семейных отношений могут свидетельствовать отказ от ведения общего хозяйства, отсутствие общего бюджета и общих предметов быта, неоказание взаимной поддержки, выезд в другое место жительства, — причём эти обстоятельства оцениваются в совокупности с другими доказательствами. Такой подход позволяет ставить вопрос о прекращении права пользования и при формально сохранённом браке.

Аргументы «за»: цель ч. 4 ст. 31 ЖК РФ — защита собственника от пользования жильём лицами, с которыми семейные связи утрачены; формальный штамп в паспорте не должен создавать бессрочное обременение. Аргументы «против»: для супругов закон связывает режим пользования с состоянием в браке; расторжение брака — юридический факт, прекращающий семейные отношения (ст. 16, 25 СК РФ); применительно к супругам суды чаще исходят из того, что семейные отношения прекращаются расторжением брака, а раздельное проживание само по себе права пользования не прекращает.

Практический вывод. Жена может инициировать спор до развода, доказывая фактическое прекращение семейных отношений (раздельное проживание, раздельный бюджет, отсутствие взаимной поддержки). Исход непредсказуем; вероятность успеха существенно повышается при наличии

длительного раздельного проживания и при отсутствии у неё алиментных обязанностей перед мужем.

Версия С. Ограничение пользования без прекращения права (санкционный механизм)

Если муж, проживая в квартире, использует её не по назначению, систематически нарушает права соседей либо бесхозяйственно обращается с жильём, допуская его разрушение, собственник вправе требовать устранения нарушений (ч. 4 ст. 30, ст. 17 ЖК РФ, ст. 304 ГК РФ), а в предусмотренных законом случаях — ставить вопрос о выселении (ст. 91 ЖК РФ — для нанимателя и проживающих с ним; для собственника и членов его семьи применяются ст. 293 ГК РФ и ст. 35 ЖК РФ). Это единственный «быстрый» механизм воздействия при сохранении брака, но он требует доказанных фактов нарушений.

Версия D. После расторжения брака

1. Право пользования бывшего супруга не сохраняется автоматически (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ), если иное не установлено соглашением.
2. Суд может сохранить право пользования на определённый срок, если: (а) у бывшего супруга отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением; (б) его имущественное положение и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют обеспечить себя иным жильём (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ; п. 14–15 Постановления Пленума ВС РФ № 14). Одновременно суд вправе обязать собственника обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, — по их требованию (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ; основания алиментирования — ст. 89, 90 СК РФ). То есть обязанность предоставить жильё возникает лишь при наличии алиментной обязанности; при её отсутствии суд ограничивается сроком.
3. По истечении срока право прекращается, если иное не установлено соглашением (ч. 5 ст. 31 ЖК РФ); прекращение оформляется решением суда, а при отказе освободить помещение — выселением по требованию собственника (ст. 35 ЖК РФ).
4. Снятие с регистрационного учёта производится на основании вступившего в силу решения суда (п. 31 Правил регистрации, утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713).

Практический вывод. Наиболее предсказуемый путь — расторжение брака и последующий иск о прекращении права пользования и выселении. Риск: при

отсутствии у мужа иного жилья суд сохранит право пользования на срок (обычно от нескольких месяцев до нескольких лет) — и именно продажа дома резко усиливает эту вероятность, поскольку устраняет его «иное жильё».

Чего делать нельзя (риски для жены)

- Самовольно менять замки, выбрасывать вещи, не допускать мужа в квартиру при наличии у него права пользования: нарушение ст. 25, 40 Конституции РФ, ст. 3 ЖК РФ; возможны иск о вселении и о нечинении препятствий (ст. 304 ГК РФ, ст. 11 ЖК РФ), требование о возмещении убытков (ст. 15, 1064 ГК РФ), а в зависимости от обстоятельств — административная ответственность по ст. 19.1 КоАП РФ (самоуправство).
- Отчуждать квартиру «в обход» мужа при наличии у него права пользования без оценки последствий: право пользования члена семьи прежнего собственника прекращается при переходе права собственности, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 292 ГК РФ), но фактическое проживание создаёт конфликт с покупателем и риск оспаривания сделки, а также репутационные и финансовые потери.

5. Раздел IV. Вопрос 3: претензии на дом, компенсация вложений и судьба выручки

Версия А. Статья 37 СК РФ: признание дома совместной собственностью

Норма. Имущество каждого из супругов может быть признано судом их совместной собственностью, если установлено, что в период брака за счёт общего имущества супругов или имущества каждого из супругов либо труда одного из супругов были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и другие) — ст. 37 СК РФ.

Условия удовлетворения требования (все должны быть доказаны): 1. Вложения произведены **в период брака**. 2. Источник — общее имущество, личное имущество жены (в том числе деньги, подаренные родителями) либо её труд. 3. Вложения носят характер, указанный в законе (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование), то есть неотделимые улучшения. 4. Стоимость имущества **значительно** увеличилась. «Значительность» — оценочная категория; доказывается сравнением рыночной стоимости объекта до и после вложений (заключение оценщика, отчёт об оценке, данные о затратах).

Доказывание: договоры подряда, акты выполненных работ (КС-2, КС-3), чеки и платёжные поручения на стройматериалы, договоры купли-продажи материалов, переписка, показания свидетелей, заключение специалиста о стоимости объекта до и после, технический план, разрешительная документация (ст. 51, 55 Градостроительного кодекса РФ).

Результат: имущество признаётся совместной собственностью → далее раздел по правилам ст. 38, 39 СК РФ (доли признаются равными, если иное не предусмотрено соглашением; суд вправе отступить от равенства в интересах несовершеннолетних детей или исходя из заслуживающих внимания интересов одного из супругов — п. 3 ст. 39 СК РФ). Возможна денежная компенсация вместо выдела доли (ст. 252 ГК РФ).

Срок исковой давности: три года со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (п. 7 ст. 38 СК РФ, ст. 196, 200 ГК РФ; п. 19 Постановления Пленума ВС РФ от 05.11.1998 № 15). Течение срока в рассматриваемой ситуации целесообразно связывать с моментом, когда муж заявил о намерении продать дом (то есть с моментом, когда стало очевидно нарушение).

Практический вывод. Это основной и наиболее сильный инструмент жены. Однако он требует судебного решения **до** продажи дома: после отчуждения объекта признать его совместной собственностью и выделить долю в натуре невозможно.

Версия В. Особенности объекта: незавершённое строительство, нежилое здание, самовольная постройка

Б-1. Объект незавершённого строительства. Является недвижимой вещью (ст. 130 ГК РФ), право собственности на него регистрируется (ст. 24 Федерального закона № 218-ФЗ). Ст. 37 СК РФ применяется: закон говорит об «имуществе», не ограничивая его завершёнными объектами. Практика допускает включение ОНС в состав общего имущества и его раздел (в том числе с признанием права на долю в объекте) — при наличии доказательств создания объекта в браке за счёт общих средств.

Б-2. Нежилое здание. Режим собственности определяется записью в ЕГРН; для целей ст. 37 СК РФ правовое значение имеет не назначение объекта, а факт вложений и рост стоимости. Однако взыскание вложений в объект, который не может использоваться как жильё, затруднено: суд может счесть улучшения не увеличивающими стоимость в юридически значимом смысле.

Б-3. Самовольная постройка (п. 1 ст. 222 ГК РФ). Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё право собственности;

распоряжение ею ограничено (п. 2 ст. 222 ГК РФ). Если объект является самовольной постройкой, признание его совместной собственностью невозможно; вложения компенсируются иными способами (Версия С). При признании права собственности на самовольную постройку за лицом, в чьём пользовании находится земельный участок, это лицо возмещает осуществившему постройку расходы на постройку в размере, определённом судом (п. 3 ст. 222 ГК РФ) — этот механизм применим, в частности, если участок принадлежит матери мужа.

Практический вывод. Необходимо точно установить, что именно зарегистрировано в ЕГРН и на каком праве мужу принадлежит земельный участок (ст. 271, 272 ГК РФ, ст. 1, 35 ЗК РФ — принцип единства судьбы земельного участка и расположенного на нём объекта). От этого зависит выбор способа защиты.

Версия С. Неосновательное обогащение и компенсация вложений (субсидиарный способ)

Если ст. 37 СК РФ неприменима (например, вложения не привели к значительному росту стоимости, объект — самовольная постройка, имущество уже отчуждено), возможен иск о взыскании неосновательного обогащения (ст. 1102, 1105 ГК РФ): муж получил имущественную выгоду (улучшенный объект либо выручку от его продажи) за счёт средств жены без правового основания. В судебной практике для компенсации неотделимых улучшений применяется по аналогии закона (п. 1 ст. 6 ГК РФ) ст. 623 ГК РФ.

Ограничения: - ст. 1109 ГК РФ: не подлежат возврату денежные суммы, переданные во исполнение обязательства при отсутствии такового, либо в целях благотворительности, либо с осознанием отсутствия обязанности. Если суд квалифицирует вложения как добровольное исполнение «супружеского долга» без намерения получить возмещение, в иске откажут; - необходимо доказать размер вложений и их причинную связь с обогащением мужа; - риск квалификации вложений как направленных на улучшение имущества, которым жена пользовалась в общих интересах семьи.

Практический вывод. Это «запасной» иск. Его следует заявлять одновременно с основным (ст. 37 СК РФ) либо как альтернативное требование, чтобы избежать отказа в иске при переквалификации судом правоотношений (ст. 196 ГПК РФ — определение применимых норм; формулирование альтернативных требований допустимо).

Версия D. Судьба выручки от продажи дома

1. **Если до продажи дом признан совместной собственностью** → жена вправе претендовать на долю в выручке (по общему правилу — половину, ст. 39 СК РФ). Кроме того, для продажи дома потребовалось бы нотариально удостоверенное согласие жены (п. 3 ст. 35 СК РФ); сделка без такого согласия оспорима по иску жены в течение года со дня, когда она узнала или должна была узнать о её совершении (п. 3 ст. 35 СК РФ, ст. 181 ГК РФ). Дополнительно применяется п. 2 ст. 35 СК РФ (сделка, о которой другая сторона знала или заведомо должна была знать о несогласии супруга).
2. **Если дом не признан общим** → требование о компенсации вложений не «исчезает» вместе с объектом, но трансформируется в денежное: взыскание неосновательного обогащения (ст. 1102, 1105 ГК РФ) с мужа. Обеспечить его реальность можно арестом имущества и денежных средств (ст. 139, 140 ГПК РФ).
3. **Если дом продан третьему лицу** → виндикация невозможна (ст. 302 ГК РФ неприменима к денежной компенсации); остаётся денежное требование и, при наличии оснований, оспаривание сделки (ст. 10, 168, 170 ГК РФ — при мнимости или злоупотреблении; п. 2, 3 ст. 35 СК РФ — если имущество общее).
4. **Если общее имущество отчуждено одним супругом без согласия другого** и сделка не признана недействительной, при разделе суд учитывает это имущество или его стоимость в счёт доли (п. 16 Постановления Пленума ВС РФ от 05.11.1998 № 15). То есть стоимость проданного дома учитывается при определении причитающегося жене.
5. **Доходы от продажи личного имущества** по общему правилу остаются личными (п. 1 ст. 36 СК РФ): выручка «замещает» личную вещь; общим имуществом являются доходы от трудовой, предпринимательской, интеллектуальной деятельности, пенсии, пособия и т.п. (п. 2 ст. 34 СК РФ), а не цена проданной личной вещи. Это подтверждает: вне ст. 37 СК РФ жена на выручку от дома претендовать не может.

Практический вывод по вопросу 3. Да, жена может претендовать на дом (долю) — но только через суд и только при доказанности условий ст. 37 СК РФ; и да, требование о компенсации вложений сохраняется и после продажи, но преобразуется в денежное и становится существенно менее обеспеченным. Ключевой практический шаг — **не допустить продажи до вынесения судебного акта**: подать иск и одновременно ходатайство об обеспечении иска (арест дома, запрет регистрационных действий — ст. 139, 140 ГПК РФ; ст. 8, 14 Федерального закона № 218-ФЗ в части внесения записи о запрете).

Версия Е. Налоговые последствия (для полноты картины)

- При продаже дома: доход облагается НДФЛ по ставке 13 % (15 % с суммы превышения 5 млн руб.) — ст. 210, 224 НК РФ. Освобождение при минимальном сроке владения — ст. 217.1 НК РФ (по общему правилу 5 лет, в отдельных случаях 3 года; для имущества, полученного в дар от члена семьи/близкого родственника, срок исчисляется с даты регистрации права на основании такого договора — п. 3 ст. 217.1 НК РФ).
- Имущественный вычет при продаже — подп. 1 п. 2 ст. 220 НК РФ (до 1 000 000 руб. по иному имуществу); расходы на приобретение отсутствуют (дарение), поэтому вычет применяется в фиксированном размере.
- Если дом будет признан общим имуществом супругов и продан в долях, размер вычета распределяется между совладельцами пропорционально их долям либо по договорённости — п. 3 ст. 220 НК РФ (это положение прямо приведено в доступном тексте ст. 220 НК РФ).
- Положения подп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ не применяются к доходам от продажи имущества, использовавшегося в предпринимательской деятельности (подп. 4 п. 2 ст. 220 НК РФ), — важно, если дом когда-либо использовался в коммерческих целях.
- Дарение дома матерью мужу НДФЛ не облагается (п. 18.1 ст. 217 НК РФ).

6. Раздел V. Обратная сторона: устойчивость позиции жены по квартире

6.1. Оспаривание брачного договора мужем

Муж может попытаться признать брачный договор недействительным полностью или частично: - по общим основаниям недействительности сделок (п. 1 ст. 44 СК РФ; ст. 166–179, 181 ГК РФ); - по специальному основанию — если условия договора ставят его в крайне неблагоприятное положение (п. 2 ст. 44 СК РФ). Срок для этого требования — один год (оспоримая сделка, п. 2 ст. 44 СК РФ во взаимосвязи со ст. 181, 200 ГК РФ).

Риски возрастают, если брачный договор: - передал жене практически всё имущество, оставив мужа без жилья; - заключён без раскрытия информации о составе имущества; - содержит условия, вторгающиеся в личные неимущественные отношения (п. 3 ст. 42 СК РФ) — такие условия ничтожны (п. 2 ст. 44 СК РФ).

Практический вывод. Квартира защищена, пока брачный договор действителен. Сохранение нотариально удостоверенного оригинала,

подтверждение добровольности заключения, отсутствие признаков кабальности — ключевые доказательства.

6.2. Продажа квартиры как способ прекратить право пользования мужа

Если квартира будет отчуждена, право пользования мужа как члена семьи прежнего собственника прекращается при переходе права собственности, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 292 ГК РФ). Согласие мужа на сделку не требуется, поскольку квартира — не общее имущество (п. 3 ст. 35 СК РФ). Однако: - если муж проживает в квартире и заявит о сохранении права пользования по решению суда (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ), сделка становится крайне затруднительной; - покупатель с большой вероятностью потребует снятия мужа с регистрационного учёта, что возможно только по суду (п. 31 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713); - в отдельных случаях суды оценивают подобную продажу как злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ).

Практический вывод. Продажа квартиры — радикальный, но юридически допустимый способ прекращения пользования; применять только после оценки риска оспаривания и с раскрытием обременения покупателю.

7. Раздел VI. Сводные практические выводы и алгоритм действий

7.1. Прямые ответы на поставленные вопросы

Вопрос	Ответ
Вправе ли муж жить в квартире жены без её согласия при сохранении брака?	Да, если он проживает (проживал) в квартире как член семьи собственника: право пользования возникает в силу ч. 1, 2 ст. 31 ЖК РФ, п. 1 ст. 292 ГК РФ и не требует согласия собственника на каждый акт пользования. «Иное» может быть установлено только соглашением (в том числе брачным договором) — ч. 2 ст. 31 ЖК РФ. Если муж никогда не вселялся и не проживал, возможна (но не гарантирована) позиция о недопуске его в квартиру (Версия В раздела II)
Влияет ли продажа дома на это право?	Юридически — нет. Фактически — усиливает позицию мужа при споре о сохранении права пользования (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ), поскольку он лишается иного жилья

Вопрос	Ответ
Можно ли прекратить право пользования и выселить до развода?	Как правило — нет (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ применяется к «бывшим» членам семьи). Возможен спор с доказыванием фактического прекращения семейных отношений (п. 13 Постановления Пленума ВС РФ № 14) — исход непредсказуем. Предсказуемый путь — развод + иск о прекращении права пользования и выселении (ч. 4, 5 ст. 31 ЖК РФ, ст. 35 ЖК РФ)
Может ли жена претендовать на дом/компенсацию вложений?	Да, при доказанности условий ст. 37 СК РФ (вложения в браке за счёт общих/личных средств или труда + значительное увеличение стоимости) — с последующим разделом; субсидиарно — неосновательное обогащение (ст. 1102, 1105 ГК РФ)
Сохраняется ли требование к выручке после продажи?	Требование не исчезает, но преобразуется в денежное (взыскание с мужа); взыскание доли в выручке возможно, если дом признан общим до продажи. Практическая ценность требования резко падает — необходимы обеспечительные меры до продажи

7.2. Рекомендуемая последовательность действий для жены

Шаг 1. Проверить текст брачного договора. Установить: (а) какие объекты и как поименованы; (б) есть ли положения о праве пользования; (в) есть ли условия, способные быть признанными кабальными (п. 2 ст. 44 СК РФ); (г) есть ли основания для дополнения договора. Изменение и расторжение брачного договора — только в нотариальной форме (ст. 41, 43 СК РФ).

Шаг 2. Оформить соглашение по ч. 2 ст. 31 ЖК РФ. Письменное соглашение с мужем, определяющее порядок пользования квартирой: срок, условия прекращения, отсутствие права требовать вселения при наступлении определённых обстоятельств. Нотариальное удостоверение не обязательно по закону, но целесообразно для доказательственной силы (ст. 163, 165 ГК РФ). Альтернативная конструкция — договор безвозмездного пользования (ссуды) с правом собственника отказаться от договора (ст. 689, 699 ГК РФ); при этом сохраняется риск переквалификации отношений в семейно-жилищные.

Шаг 3. Зафиксировать доказательства вложений в дом. Собрать: договоры подряда и акты, чеки, платёжные документы, выписки по счетам, переписку, фотофиксацию, техническую документацию, отчёт об оценке стоимости объекта до и после вложений. Определить ориентировочную сумму вложений и прирост стоимости.

Шаг 4. Не допустить продажи дома. Подать иск о признании дома (объекта) совместной собственностью и о разделе (ст. 37, 38 СК РФ) с ходатайством об обеспечении иска — арест объекта и запрет регистрационных действий (ст. 139, 140 ГПК РФ). Альтернативно/дополнительно — требование о взыскании неосновательного обогащения (ст. 1102, 1105 ГК РФ). Срок — не позднее трёх лет с момента, когда стало известно о нарушении права (п. 7 ст. 38 СК РФ, ст. 196, 200 ГК РФ).

Шаг 5. Не совершать самовольных действий по «выселению» мужа. Любые меры (смена замков, недопуск) при наличии у него права пользования создают риск встречного иска (ст. 304 ГК РФ, ст. 11 ЖК РФ) и ответственности (ст. 15, 1064 ГК РФ; ст. 19.1 КоАП РФ).

Шаг 6. При готовности к разводу — планировать иск о прекращении права пользования и выселении. Учитывать: (а) суд может сохранить право пользования на срок (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ); (б) обязанность обеспечить иным жильём возникает только при наличии алиментной обязанности (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, ст. 89, 90 СК РФ); (в) снятие с регистрационного учёта — на основании решения суда (п. 31 Правил № 713).

7.3. Чего ожидать при разных сценариях

Сценарий	Правовые последствия
Муж продаёт дом и просит/требует вселения в квартиру	Право пользования квартирой у него есть как у супруга (ч. 1, 2 ст. 31 ЖК РФ); при отказе жены вероятен его иск о вселении (ст. 304 ГК РФ, ст. 11 ЖК РФ); шансы жены на отказ во вселении — только при доказанном прекращении семейных отношений
Муж вселяется, брак сохраняется	Право пользования укрепляется; выселение до развода практически невозможно
Развод, муж не имеет иного жилья	Суд может сохранить право пользования на срок (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ), по истечении — прекращение и выселение (ч. 5 ст. 31 ЖК РФ, ст. 35 ЖК РФ)
Дом продан до признания его общим	Виндикация исключена; остаётся денежное требование (ст. 1102, 1105 ГК РФ); при признании дома общим — учёт стоимости проданного при разделе (п. 16 Постановления Пленума ВС РФ № 15)
Дом признан общим до продажи	Требуется нотариальное согласие жены на продажу (п. 3 ст. 35 СК РФ); сделка без согласия оспорима в течение года; половина выручки — жене (ст. 39 СК РФ)

Сценарий	Правовые последствия
Жена продаёт квартиру	Право пользования мужа прекращается при переходе права (п. 2 ст. 292 ГК РФ), но фактическое проживание и возможное решение суда о сохранении права делают сделку проблемной

8. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Конституция и кодексы 1. Конституция Российской Федерации — ст. 25, 27, 35, 40. 2. Гражданский кодекс РФ, часть первая — ст. 1, 6, 10, 15, 130, 131, 165, 166, 167, 168, 170, 179, 181, 196, 200, 209, 216, 222, 244, 246, 247, 252, 253, 271, 272, 288, 292, 302, 304, 305. 3. Гражданский кодекс РФ, часть вторая — ст. 572, 574, 689, 699, 807, 810. 4. Гражданский кодекс РФ, часть вторая — ст. 1064, 1102, 1105, 1109. 5. Семейный кодекс РФ — ст. 16, 25, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 89, 90. 6. Жилищный кодекс РФ — ст. 1, 3, 11, 17, 30, 31 (в ред. Федерального закона от 24.04.2008 № 49-ФЗ), 35, 91. 7. Налоговый кодекс РФ, часть вторая — ст. 210, 217, 217.1, 220, 224.

Федеральные законы и подзаконные акты 8. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 1, 8, 14, 24. 9. Федеральный закон от 29.12.2015 № 391-ФЗ (в части п. 3 ст. 35 СК РФ). 10. Федеральный закон от 24.04.2008 № 49-ФЗ (в части ст. 31 ЖК РФ, ст. 292 ГК РФ). 11. Градостроительный кодекс РФ — ст. 51, 55. 12. Земельный кодекс РФ — ст. 1, 35. 13. Закон РФ 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. 14. Правила регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учёта по месту пребывания и по месту жительства, утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713, — п. 31.

Судебные акты и разъяснения 15. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» — пп. 11, 13, 14, 15. 16. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака» — пп. 15, 16, 19. 17. Постановление Конституционного Суда РФ от 02.02.1998 № 4-П (регистрация по месту жительства не порождает и не прекращает жилищных прав). 18. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений

раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» — пп. 1, 2 (о ничтожности условий сделок, противоречащих закону). 19. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2000 № 49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении» — пп. 1, 2 (применяется как ориентир при обосновании требований о компенсации вложений).

Процессуальные нормы 20. Гражданский процессуальный кодекс РФ — ст. 139, 140 (обеспечительные меры), ст. 196 (определение применимых норм при разрешении спора). 21. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях — ст. 19.1.

9. Ключевой вывод в одном абзаце

Квартира, закреплённая брачным договором за женой, защищена от притязаний мужа на **собственность**, но не защищена от его **проживания**: пока брак и семейные отношения сохраняются, муж как супруг является членом семьи собственника и обладает правом пользования квартирой наравне с женой (ч. 1, 2 ст. 31 ЖК РФ, п. 1 ст. 292 ГК РФ), а односторонний запрет с её стороны юридически недействителен; иное может быть установлено только соглашением, включая брачный договор (ч. 2 ст. 31 ЖК РФ), причём такое условие должно быть прямо сформулировано. Продажа дома на квартиру юридически не влияет, но фактически усиливает позицию мужа, лишая его альтернативного жилья. Прекращение его права пользования и выселение реальны главным образом после расторжения брака (ч. 4, 5 ст. 31 ЖК РФ, ст. 35 ЖК РФ), причём суд может сохранить право пользования на срок. Вложения в дом, являющийся личным имуществом мужа, защищаются через ст. 37 СК РФ (признание дома совместной собственностью при значительном увеличении его стоимости) либо субсидиарно через неосновательное обогащение (ст. 1102, 1105 ГК РФ); требование сохраняется и после продажи дома, но превращается в денежное и обеспечивается только своевременным иском с обеспечительными мерами.