

Правовой разбор: как законно прекратить проживание посторонних лиц в доме в Республике Армения

1. Краткая постановка вопроса

Мужу заявителя принадлежит 1/2 дома на праве собственности с 2021 г., вторая 1/2 оформлена по завещанию на мужа сестры (мужа заявительницы) с 2022 г. Ещё в 2016 г. сестра мужа вселила в дом подругу «для проживания, присмотра и содержания дома», о чём была составлена расписка. Сегодня муж заявительницы получил гражданство Республики Армения и зарегистрировался (прописался) в спорном доме, но фактические жильцы чинят ему препятствия. Ключевой вопрос: каким правом регулируется спор, куда подавать иск, как квалифицировать расписку 2016 г. и каким способом защиты выселить проживающих. Ниже разобраны все существенные версии — как по применимому праву и подсудности, так и по квалификации расписки и по выбору иска.

2. Применимое право: почему спор должен решаться по праву Республики Армения

2.1. Общее правило о вещных правах — закон места нахождения вещи (*lex rei sitae*)

Дом находится на территории Республики Армения. Согласно ст. 1205 ГК РФ (в редакции Федерального закона от 30.09.2013 № 260-ФЗ), право собственности и иные вещные права на недвижимое и движимое имущество определяются по праву страны, где это имущество находится. Более развёрнуто это раскрыто в ст. 1205.1 ГК РФ: правом, подлежащим применению к вещным правам, определяются, в частности, виды объектов вещных прав, принадлежность имущества к недвижимым вещам, содержание вещных прав, их возникновение и прекращение, осуществление и защита (пункты 1–7 ст. 1205.1 ГК РФ), а также ст. 1206 ГК РФ о возникновении и прекращении вещных прав.

Вывод: вопросы собственности, объема прав на дом, их защиты и прекращения регулируются **Гражданским кодексом Республики Армения,**

а не ГК РФ. Нормы ГК РФ, приведённые в приложенном контексте, применимы здесь только как коллизионный механизм (для определения применимого права) и как источник аналогии — армянский Гражданский кодекс построен на той же Модели ГК для государств-участников СНГ, поэтому соответствующие институты (виндикация, негаторный иск, безвозмездное пользование) в ГК РА текстуально близки.

2.2. Договорный аспект

Если расписку 2016 г. квалифицировать как договор в отношении недвижимого имущества, то действует ст. 1213 ГК РФ: при отсутствии соглашения сторон применяется право страны, с которой договор наиболее тесно связан, а им считается право страны, где находится недвижимое имущество. К договорам в отношении недвижимости на территории РФ применяется российское право (п. 2 ст. 1213 ГК РФ); по аналогии (и по смыслу *lex rei sitae*) к договорам в отношении дома **в Армении применяется армянское право.**

2.3. Наследственный аспект

Доля мужа сестры перешла по завещанию. Согласно ст. 1224 ГК РФ, наследование недвижимого имущества определяется по праву страны, где находится это имущество; наследование недвижимости, внесённой в государственный реестр в РФ, — по российскому праву. Дом зарегистрирован в Армении, следовательно, **наследственные права на вторую 1/2 также определяются правом Армении.**

2.4. Практический вывод по применимому праву

Все материально-правовые доводы (действительность расписки, природа договора, основания прекращения пользования, порядок выселения) надо строить на **ГК Республики Армения и Гражданском процессуальном кодексе Республики Армения.** ГК РФ даёт только «входную» коллизионную норму. Ниже российские нормы приводятся как источник, потому что армянские институты являются их прямой аналогией; точные номера статей ГК РА необходимо сверить по актуальной официальной редакции (Центр правовой информации Армении, www.arlis.am).

3. Подсудность: спор подсуден судам Республики Армения

3.1. Исключительная подсудность по месту нахождения недвижимости

Российское правило об исключительной подсудности (ст. 30 ГПК РФ) закрепляет: иски о правах на недвижимое имущество предъявляются по месту нахождения этого имущества. ГПК Республики Армения содержит аналогичную норму об исключительной подсудности по искам о правах на недвижимость.

Вывод: иск физически и юридически **надо подавать в суд Республики Армения** по месту нахождения дома (по территориальной подсудности — по месту в Ереванской области/марзе и т.д.). Российский суд такой иск рассматривать не будет и производство прекратит (либо оставит без рассмотрения) из-за отсутствия компетенции и по причине исключительной подсудности иностранного суда.

3.2. Версия: предъявление иска в РФ

Если стороны попытаются судиться в России, следует ожидать возврата иска/прекращения производства. Негаторный и виндикационный иски о доме в Армении российской подсудности не подлежат. Единственное, что в принципе подсудно российскому суду, — это спор между заявительницей и её сестрой/мужем сестры (например, о распределении расходов), но не выселение подруги из армянского дома.

Практический вывод: консультацию, сбор доказательств и сам иск нужно готовить под юрисдикцию Армении, желательно с привлечением армянского адвоката и нотариально удостоверенной доверенности от мужа (и, при необходимости, от мужа сестры) на представителя в РА.

4. Правовая квалификация расписки 2016 года — четыре версии

Ниже — все существенные прочтения расписки. Каждое влечёт свой набор правовых последствий.

Версия 1. Договор безвозмездного пользования (ссуда)

Расписка «для проживания, присмотра и содержания дома» без указания арендной платы по признакам совпадает с договором безвозмездного пользования (гл. 36 ГК РФ, ст. ст. 689–701; аналогичная глава ГК РА). Ключевые нормы:

- **Ст. 700 ГК РФ** — при переходе права собственности на вещь, переданную в безвозмездное пользование, к другому лицу договор ссуды сохраняет силу. То есть если расписка — это ссуда, то муж заявительницы, приобретая долю в 2021 г., **принял на себя и обязанности ссудодателя**, а договор по умолчанию не прекратился.
- **Ст. 699 ГК РФ** — если договор безвозмездного пользования заключён без указания срока, **каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора**, известив другую сторону за один месяц (если договором не установлен иной срок). Это самый «чистый» путь выселения: односторонний отказ, месяц на извещение, затем иск/исполнительное производство.
- **Ст. 698 ГК РФ** — досрочное расторжение по требованию ссудодателя в случаях, прямо предусмотренных статьёй (использование вещи не по назначению, ухудшение состояния и т.п.).
- **Ст. 701 ГК РФ** — договор прекращается смертью гражданина-ссудополучателя, если иное не предусмотрено договором.

Условие применимости версии: расписка должна быть подписана лицом, которое в 2016 г. было собственником дома либо было уполномочено собственником. Здесь — главная слабость: обе доли (1/2 у мужа и 1/2 у мужа сестры) появились только в 2021–2022 гг. Значит, в 2016 г. **сестра не была собственником** и, по общему правилу, не могла распоряжаться домом. Если только она не действовала по поручению тогдашнего собственника (например, родителей) — это надо доказать.

Версия 2. Договор аренды (найма)

Если из расписки (или сопутствующих обстоятельств) следует возмездность — например, подруга платила за коммунальные услуги, отдавала часть урожая, несла расходы «в зачёт» проживания, — возможна квалификация как **аренда/наём жилого помещения** (гл. 34–35 ГК РФ; аналоги в ГК РА). Последствия:

- **Ст. 617 ГК РФ** — переход права собственности не влечёт расторжения договора аренды.
- **Ст. 610 ГК РФ** — при бессрочном договоре каждая сторона вправе отказаться, предупредив за один месяц (для недвижимости — за три месяца), если законом или договором не установлено иное.

Условие применимости: наличие признаков возмездности. В тексте запроса возмездность не указана, что делает эту версию менее вероятной, но её нельзя исключать до ознакомления с полным текстом расписки и перепиской сторон.

Версия 3. Фактическое допущение без договора (простое разрешение)

Наиболее вероятная версия при отсутствии полномочий у сестры в 2016 г. Если собственник дома в 2016 г. (или последующие приобретатели) **не заключал** никакого договора с подругой, а сестра просто «пустила» её, возникает не договорное, а фактическое пользование без правового основания. Это самый сильный вариант для собственника: право пользования отсутствует, и его можно прекратить через **виндикационный иск** (см. раздел 6.1).

Условие применимости: отсутствие воли и полномочий собственника 2016 г. на вселение; отсутствие оплаты; отсутствие письменного договора с собственником.

Версия 4. Смешанный договор (пользование + возмездное оказание услуг по содержанию дома)

Формулировка «для проживания, присмотра и содержания дома в надлежащем порядке» может описывать смешанную конструкцию: подруга получает право проживания, а взамен оказывает услуги по присмотру и содержанию (гл. 39 ГК РФ о возмездном оказании услуг / соответствующие нормы ГК РФ). Это не создаёт вещного права, но порождает вопрос о встречном исполнении и о том, можно ли требовать расторжения и возмещения стоимости услуг.

Условие применимости: если расписка прямо фиксирует обязанность подруги содержать дом, а не только «присматривать». Тогда при расторжении возможны взаимные расчёты, но право пользования всё равно производно и прекращаемо.

4.1. Ключевой недостающий факт — полномочия сестры в 2016 г.

Ни одна из версий не «работает» автоматически: нужно установить, **кто был собственником дома в 2016 г.** Возможны варианты:

- сестра была собственником (тогда расписка действительна);

- сестра действовала как член семьи собственника с его ведома (тогда требуется подтверждение воли собственника);
- сестра действовала самовольно (тогда расписка юридически ничтожна как сделка неуправомоченного лица).

В первых двух случаях применяется схема «прекратить договор в порядке ст. 699/610, затем выселить»; в третьем — сразу виндикация/иск о выселении.

5. Кто вправе предъявить требование: режим общей долевой собственности

5.1. Полномочия сособственника

Дом принадлежит двум лицам: мужу заявительницы (1/2, с 2021 г.) и мужу сестры (1/2, с 2022 г.). По нормам об общей долевой собственности (ст. ст. 244, 246, 247, 304 ГК РФ; аналоги в ГК РА):

- Владение и пользование общим имуществом осуществляются **по соглашению всех сособственников** (п. 1 ст. 247 ГК РФ).
- Каждый сособственник вправе **защищать своё владение**, в том числе против третьих лиц.
- По разъяснениям п. 45 Постановления Пленума ВС РФ № 25 от 23.06.2015, негаторный иск может быть предъявлен и сособственником.

5.2. Версия А: иск от обоих собственников (наиболее надёжный)

Чтобы выселить лицо из **всего дома**, целесообразно привлечь в качестве соистца мужа сестры (владельца второй 1/2). Тогда иск не может быть парирован доводом «только один из собственников требовал выселения, а второй — не возражал».

5.3. Версия Б: иск только от мужа заявительницы (1/2)

Второй сособственник по умолчанию рассматривается как действующий **без возражений** (презумпция согласия, по аналогии с абз. 2 ст. 247 ГК РФ). Это допустимо, но рискованно: ответчики могут ссылаться на то, что выселение затрагивает интересы второго сособственника, который «согласился» на проживание. Тогда суд может привлечь второго собственника как третье лицо или отказать в части требований.

5.4. Практический вывод по режиму собственности

Рекомендуемый вариант — совместный иск обоих сособственников (мужа заявительницы и мужа сестры) к фактическим жильцам. Это снимает риск нарушить права второго собственника и придаёт исковому требованию полноту.

6. Способы защиты и выбор правильного иска

Собственнику (сособственникам) доступны несколько различных инструментов. Их **нельзя смешивать** в одном исковом требовании без разграничения оснований.

6.1. Виндикационный иск — истребование имущества из чужого незаконного владения

Российская норма: ст. 301 ГК РФ. **Армянский аналог:** ст. 271 ГК РА (необходима сверка редакции по www.arlis.am).

Суть: собственник вправе истребовать своё имущество из чужого незаконного владения. Ключевые разъяснения (п. 32–36 Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22):

- Виндикация применима, когда ответчик **незаконно владеет** вещью.
- Право на виндикацию сохраняется и у собственника, который приобрел вещь, но фактически ею не владел, — если третье лицо удерживает имущество без основания (п. 32).
- У незаконного владельца нет ни договора, ни иного правового титула.

Условия применения к нашей ситуации: подруга и её семья удерживают дом **без законного основания** (см. Версию 3 раздела 4). Это и есть классическая виндикация: собственник лишён возможности владеть и пользоваться, а ответчик удерживает имущество фактически.

Риск: если у ответчика окажется действительный договор ссуды (Версия 1), виндикация против него не сработает напрямую — договор придётся сначала расторгнуть.

6.2. Негаторный иск — устранение препятствий, не связанных с лишением владения

Российская норма: ст. 304 ГК РФ. **Армянский аналог:** ст. 272 ГК РА. Разъяснения — п. 45–49 Постановления Пленума ВС РФ № 25 от 23.06.2015.

Суть: собственник может требовать устранения любых нарушений его права, даже если эти нарушения не соединены с лишением владения. По смыслу п. 45 Пленума № 25 негаторный иск удовлетворяется, если истец докажет:

1. право собственности (или законное владение);
2. наличие препятствий в пользовании;
3. противоправность действий ответчика;
4. отсутствие договорных оснований нахождения ответчика.

Условие применения: если квартира (дом) у мужа-собственника **не отобрана полностью** — например, он вправе войти в дом, занимать часть помещений, но жильцы чинят помехи в пользовании конкретными комнатами или в доступе. Тогда заявляется негаторный иск с требованием устранить препятствия и **не чинить препятствия в пользовании**, что фактически означает выселение из занимаемых помещений.

Практический нюанс: в армянской практике негаторный иск часто переплетается с требованием о выселении. Разграничение важно для правильного выбора способа защиты и доказательств.

6.3. Иск о выселении / о признании утратившим право пользования

Если право пользования ответчика было основано на договоре (ссуда/наём), после его прекращения (см. раздел 7) предъявляется **иск о выселении** (в армянском праве — иск о прекращении права пользования и выселении). Это не самостоятельный вещный иск, а требование, вытекающее из договорных отношений и права собственности.

Условие применения: договор прекращён правомерно (односторонним отказом или расторжением), но ответчик продолжает занимать дом.

6.4. Иск о признании расписки незаключённой / недействительной

Отдельный (или сопутствующий) иск — о признании расписки 2016 г. **незаключённой либо недействительной** сделкой, если сестра не имела полномочий. Это открывает дорогу к чистому виндикационному иску. Включение такого требования в основной иск требует процессуальной оценки и аргументации (неуправомоченное лицо, отсутствие государственной регистрации обременения, отсутствие воли собственника в 2016 г.).

6.5. Сравнение способов защиты

Способ	Когда применяется	Основная норма (РФ / РА)
Виндикация	Дом удерживается без договора	ст. 301 ГК РФ / ст. 271 ГК РА
Негаторный иск	Есть право собственности, чинятся помехи, владение не утрачено полностью	ст. 304 ГК РФ / ст. 272 ГК РА
Иск о выселении	Договор прекращён, а жильцы остаются	нормы о прекращении пользования
Признание расписки ничтожной	Сестра не имела полномочий в 2016 г.	нормы о ничтожности сделок

Практический вывод по способам защиты: целесообразно предъявить **комбинированный иск** — сначала признание расписки незаключённой/недействительной (при отсутствии полномочий сестры), затем — требование о выселении по виндикационному основанию. Если расписка будет признана действительной ссудой — сначала требуется односторонний отказ (раздел 7), а уже потом иск о выселении.

7. Обязательный внепроцессуальный шаг — прекращение договора пользования

7.1. Односторонний отказ от бессрочного договора

Если расписка квалифицируется как бессрочный договор безвозмездного пользования (наиболее вероятная договорная версия), то по ст. 699 ГК РФ / аналогичной норме ГК РА собственник вправе в любое время отказаться от договора, известив другую сторону **за один месяц** (если договором не установлен иной срок). Это самый экономичный и «чистый» путь.

Порядок:

1. составить письменное уведомление об отказе от договора;
2. вручить его под подпись либо направить заказным письмом с уведомлением (с описью вложения) по адресу дома и (при наличии) по иным адресам ответчиков;

3. по истечении месячного срока требовать освобождения дома;
4. при отказе — иск о выселении.

7.2. Расторжение по ст. 698 ГК РФ

Если в поведении жильцов есть основания (использование дома не по назначению, ухудшение состояния, создание помех собственнику), договор можно расторгнуть досрочно по требованию ссудодателя, даже если установлен срок. Это более конфликтный путь, но позволяет не ждать окончания срока.

7.3. Негаторное требование как параллельный путь

Помехи в проживании мужа (чему он получил подтверждение — прописка и препятствия) сами по себе могут служить основанием негаторного иска (раздел 6.2), независимо от судьбы договора.

7.4. Практический вывод по прекращению

Оптимальный алгоритм: сначала установить юридическую судьбу расписки → если это ссуда, направить односторонний отказ (месяц) → при неисполнении подать иск в суд Армении о выселении (и/или виндикации/негаторный иск). Если расписка ничтожна — сразу иск о выселении и (или) виндикации.

8. Доказывание и сбор документов в Армении

8.1. Документы, которые надо получить

1. **Выписка из Государственного кадастра (реестра) недвижимости РА** о правах на дом — подтверждает доли и титулы.
2. **Завещание** и свидетельство о праве на наследство мужа сестры (2022 г.).
3. **Основание приобретения доли мужем заявительницы** (2021 г.).
4. **Оригинал расписки 2016 г.** — получить копию (в идеале — приобщить к делу), либо заявить ходатайство об истребовании доказательства у ответчиков.
5. **Документы о том, кто был собственником в 2016 г.** (свидетельства о праве, договоры, наследственные дела) — это критично для определения полномочий сестры.
6. **Подтверждение препятствий:** акт о непроживании/воспрепятствовании, показания свидетелей, переписка, заявления в полицию РА, регистрация мужа (прописка).

-
7. **Доказательства фактического проживания ответчиков** (свидетели, коммунальные счета, фото/видео).

8.2. Версия: расписка — не договор, а «технический» документ

Если расписка не содержит всех существенных условий (срок, плата, объект, права), суд Армении может признать её **не договором безвозмездного пользования**, а лишь подтверждением фактического допущения. Это меняет стратегию на виндикацию.

9. Практический вывод по каждой версии

1. **Если расписка = бессрочная ссуда с полномочным ссудодателем:** направить односторонний отказ (ст. 699 ГК РФ / аналог ГК РА), через месяц — иск о выселении в суд РА. Наиболее вероятный и удобный сценарий.
2. **Если расписка = срочная ссуда:** расторгать по ст. 698 ГК РФ / аналогу ГК РА при наличии оснований (помехи, ненадлежащее содержание) либо ждать срока; параллельно — негативный иск из-за помех.
3. **Если расписка = аренда:** действуют правила о сохранении договора при смене собственника (ст. 617 ГК РФ / аналог), прекращение — по ст. 610 ГК РФ / аналогу (для недвижимости — предупреждение за 3 месяца).
4. **Если расписка ничтожна (сестра не имела полномочий):** сразу **виндикационный иск** (ст. 301 ГК РФ / ст. 271 ГК РА) от обоих собственников либо только от мужа заявительницы с обоснованием защиты владения.
5. **Если дом удерживается частично:** негативный иск (ст. 304 ГК РФ / ст. 272 ГК РА) с требованием устранить препятствия и не чинить их.
6. **В любом случае:** судиться в **Республике Армения**, по месту нахождения дома; привлечь к участию второго собственника (мужа сестры) для полноты требования; получить армянскую выписку из кадастра и заверенную доверенность на представителя.

10. Список использованных нормативных источников

Международные и коллизионные нормы (ГК РФ): 1. ГК РФ, часть третья, ст. 1205 — Право, подлежащее применению к вещным правам. 2. ГК РФ, часть третья, ст. 1205.1 — Сфера действия права, подлежащего применению к вещным правам. 3. ГК РФ, часть третья, ст. 1206 — Право, подлежащее

применению к возникновению и прекращению вещных прав. 4. ГК РФ, часть третья, ст. 1213 — Право, подлежащее применению к договору в отношении недвижимого имущества. 5. ГК РФ, часть третья, ст. 1224 — Право, подлежащее применению к отношениям по наследованию.

Вещные права и защита собственности (ГК РФ): 6. ГК РФ, часть первая, ст. 131 — Государственная регистрация недвижимости. 7. ГК РФ, часть первая, ст. 244, 246, 247 — Общая долевая собственность, владение и пользование. 8. ГК РФ, часть первая, ст. 301 — Истребование имущества из чужого незаконного владения. 9. ГК РФ, часть первая, ст. 304 — Защита прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения. 10. ГК РФ, часть первая, ст. 147.1 — Особенности истребования документарных ценных бумаг от добросовестного приобретателя (для отграничения виндикации вещей и ценных бумаг).

Договор безвозмездного пользования (ГК РФ): 11. ГК РФ, часть вторая, ст. 689–701 (глава 36) — Безвозмездное пользование. 12. ГК РФ, часть вторая, ст. 698 — Досрочное расторжение договора безвозмездного пользования. 13. ГК РФ, часть вторая, ст. 699 — Отказ от договора безвозмездного пользования. 14. ГК РФ, часть вторая, ст. 700 — Сохранение договора безвозмездного пользования в силе при изменении сторон. 15. ГК РФ, часть вторая, ст. 701 — Прекращение договора безвозмездного пользования (смерть ссудополучателя, ликвидация юрлица).

Аренда (ГК РФ): 16. ГК РФ, часть вторая, ст. 610 — Прекращение договора аренды. 17. ГК РФ, часть вторая, ст. 617 — Сохранение договора аренды в силе при изменении сторон.

Процессуальные нормы: 18. ГПК РФ, ст. 30 — Исключительная подсудность (аналог в ГПК Республики Армения). 19. Постановление Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 (пункты 32–36 — виндикация). 20. Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 (пункты 45–49 — негаторный иск).

Иностранное право (Республика Армения) — требуется сверка по официальной редакции (www.arlis.am): 21. Гражданский кодекс Республики Армения (ст. о защите права собственности, виндикации, негаторном иске, безвозмездном пользовании, аренде — аналоги указанных выше норм ГК РФ). 22. Гражданский процессуальный кодекс Республики Армения — правила исключительной подсудности по искам о правах на недвижимость. 23. Закон Республики Армения «О государственной регистрации прав на имущество».

Обращение к читателю: приведённые в п. 21–23 армянские источники указаны как предметные аналоги российских норм; точные номера статей

необходимо подтвердить по действующей официальной редакции ГК РА и ГПК РА при подготовке искового заявления, поскольку нумерация и редакция актов Армении периодически уточняются.

