

Правовой разбор: право пользования квартирой, оформленной на бывшую супругу, снятие с регистрационного учёта и претензии на вложенные средства

1. Краткая постановка вопроса

Брак расторгнут около двух лет назад — по утверждению пользователя, формально, для получения льготного ипотечного кредита («Арктическая ипотека»), поскольку в браке и по возрасту один из супругов не соответствовал условиям программы. Первоначальный взнос был сформирован из наличных, полученных по автокредиту, оформленному на пользователя; квартира оформлена на бывшую супругу, которая теперь инициирует снятие пользователя с регистрационного учёта. Юридически вопрос распадается на три автономных блока: (1) правовой режим самой квартиры (общая или раздельная собственность) в зависимости от даты прекращения брака и даты приобретения объекта; (2) сохраняется ли за пользователем право пользования жилым помещением и в каком порядке оно может быть прекращено; (3) может ли пользователь претендовать на долю в квартире либо на возврат вложенных средств. Ниже каждый блок разобран отдельно, с указанием альтернативных версий и конкурирующих правовых позиций.

2. Фактические развилки, которые нужно разделять

Формулировка запроса не позволяет однозначно установить хронологию, а от неё зависит всё остальное. Рассматриваются три версии, каждая со своим правовым результатом:

- **Версия А.** Брак прекращён (запись акта гражданского состояния либо вступление в силу решения суда) **до** заключения кредитного договора и договора купли-продажи квартиры. Квартира — личное имущество бывшей супруги.
- **Версия Б.** Брак прекращён **после** приобретения квартиры (например, квартира куплена в браке, развод оформлен позже, а «льготный» статус заёмщика определялся иным способом). Квартира — общее совместное

имущество супругов независимо от того, на кого она оформлена и кто указан заёмщиком.

- **Версия В.** Расторжение брака носило формальный (мнимый) характер: стороны не имели намерения прекратить семейные отношения, продолжали совместно проживать и вести общее хозяйство. Этот факт может влиять на оценку имущественных последствий (см. раздел 3.3).

Отдельно фиксируются две дополнительные неопределённости, также влияющие на выводы: - **Есть ли общий несовершеннолетний ребёнок** (порождает алиментные обязательства и расширяет возможности по ч. 4 ст. 31 ЖК РФ). - **Проживает ли пользователь в квартире в настоящее время.** Если он выехал добровольно и не несёт расходов, позиция по сохранению права пользования существенно ослабевает, а иск о признании утратившим право пользования — упрощается.

3. Правовой режим квартиры

3.1. Версия А: квартира приобретена после прекращения брака — раздельное имущество

Согласно п. 1 ст. 25 СК РФ при расторжении брака в органах ЗАГС брак прекращается со дня государственной регистрации расторжения, а при расторжении в суде — со дня вступления решения суда в законную силу. Именно эта дата является водоразделом: режим общей совместной собственности распространяется только на имущество, нажитое супругами **во время брака** (п. 1 ст. 34 СК РФ, п. 1 ст. 256 ГК РФ). Имущество, приобретённое после прекращения брака, — личная собственность приобретателя (ст. 36 СК РФ применяется по аналогии, а по существу действует общее правило ст. 209, 218 ГК РФ).

Вывод по версии А: квартира принадлежит бывшей супруге единолично; пользователь не имеет ни вещного права на объект, ни автоматического права на долю. Его вложение в первоначальный взнос порождает **обязательственное**, а не вещное требование (см. раздел 5).

3.2. Версия Б: квартира приобретена в браке — общая совместная собственность

Если договор купли-продажи и кредитный договор заключены в период брака, действует законный режим имущества супругов: имущество, нажитое в браке, является их совместной собственностью, независимо от того, на чьё имя оно

оформлено и кем внесены средства (п. 1, 2 ст. 34 СК РФ, п. 1 ст. 256 ГК РФ, п. 1 ст. 33 СК РФ). Общими являются и долговые обязательства, возникшие в интересах семьи (п. 3 ст. 39 СК РФ; п. 15 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 № 15 — общие долги распределяются пропорционально присуждённым долям).

Вывод по версии Б: бывшая супруга не является единоличным собственником; пользователь вправе требовать раздела (признания права на 1/2 доли либо денежной компенсации) с одновременным возложением на него соответствующей части ипотечного долга. До разрешения спора о разделе выселение и снятие с регистрационного учёта практически неосуществимы: сособственник не может быть выселен собственником, его право пользования опирается на ст. 209, 247, 288 ГК РФ.

Это самая сильная позиция из возможных. Её необходимо проверить первым делом по документам: дата регистрации расторжения брака (свидетельство о расторжении брака / решение суда) против даты договора купли-продажи и даты кредитного договора.

Формально-юридическое замечание: сам факт получения льготного кредита по программе, условия которой не были бы соблюдены при сохранении брака, не лишает второго супруга права на долю в общем имуществе — нормы СК РФ не содержат такого основания. Иные последствия такого факта лежат в плоскости публично-правовых рисков (раздел 6).

3.3. Версия В: формальное (мнимое) расторжение брака — конкурирующие позиции

Здесь существует два принципиально разных подхода, и практика не едина.

Позиция 1 (формальная, доминирующая в большинстве дел). Расторжение брака — акт гражданского состояния, зарегистрированный уполномоченным органом. Закон не предусматривает ни оспаривания, ни «признания недействительным» состоявшегося расторжения брака. Недействительным может быть признан только **брак** и только по основаниям ст. 27 СК РФ (в том числе фиктивный брак — заключённый без намерения создать семью), причём до его расторжения. Фактические брачные отношения (сожитительство) правового режима совместной собственности не порождают. Следовательно, для имущества, приобретённого после регистрации расторжения, режим общей совместной собственности не возникает, сколько бы «фиктивным» развод ни был.

Позиция 2 (содержательная, встречается в практике по конкретным делам). Суд оценивает действительную волю сторон и фактическое

поведение. Если будет установлено, что расторжение брака носило формальный характер, семейные отношения фактически не прекращались, стороны вели общее хозяйство и приобретали имущество на общие средства с намерением создать общий объект, — суд может квалифицировать возникшие отношения через **общую долевую собственность по соглашению** (п. 1, 4 ст. 244 ГК РФ) либо применить механизмы защиты, аналогичные супружеским (по аналогии закона, п. 1 ст. 6 ГК РФ). Устойчивой, единообразной практики признания «мнимости развода» и восстановления режима совместной собственности по этому основанию нет; исход зависит от доказательств.

Когда применяется каждая позиция. Позиция 1 — при отсутствии доказательств совместного проживания и общего бюджета после развода. Позиция 2 — если есть документальные и свидетельские подтверждения: совместное проживание в спорной квартире, общий бюджет, совместные платежи по ипотеке и коммунальным услугам, переписка о цели покупки, совместный ремонт, приобретение мебели и техники.

Важное предупреждение о противоречии стратегий. Доказывание мнимости развода ради получения льготного кредита одновременно означает признание того, что стороны ввели в заблуждение кредитора и получили меру государственной поддержки при отсутствии права на неё (раздел 6). Этот довод нельзя заявлять «вслепую» — он работает на имущественный результат, но создаёт самостоятельные риски для обеих сторон.

4. Право пользования квартирой и его прекращение

4.1. Базовое правило: право пользования бывшего члена семьи не сохраняется

Согласно ч. 4 ст. 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником право пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника **не сохраняется**, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Бывший супруг относится к категории бывших членов семьи собственника.

Однако та же норма содержит **исключение**, работающее в пользу пользователя: если у бывшего члена семьи отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если его имущественное положение и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, — право пользования может быть сохранено за ним **на определённый срок на основании решения суда**. Дополнительно 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).

По истечении установленного судом срока право пользования прекращается, если иное не установлено соглашением; до истечения срока оно прекращается досрочно — либо одновременно с прекращением права собственности собственника на данное помещение, либо при отпадении обстоятельств, послуживших основанием для его сохранения (ч. 5 ст. 31 ЖК РФ).

4.2. Контрверсия первая: пользователь вообще не «бывший член семьи»

Ст. 31 ЖК РФ различает две фигуры: **члена семьи собственника** (ч. 1, 2 ст. 31 ЖК РФ), который имеет право пользования наравне с собственником, и **бывшего члена семьи** (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ). Статус определяется не только записью в свидетельстве о расторжении брака, но и фактическим наличием семейных отношений. Согласно разъяснениям, данным в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (п. 11, 13–16), к членам семьи собственника могут быть отнесены в исключительных случаях и иные лица, если они вселены собственником именно в качестве членов своей семьи; при этом суд обязан выяснить, прекращены ли семейные отношения фактически.

Практическое следствие. Если пользователь вселён собственником в качестве члена семьи (фактического супруга), проживает совместно, ведёт общее хозяйство и несёт расходы — ч. 4 ст. 31 ЖК РФ неприменима, поскольку «прекращения семейных отношений» не произошло. Право пользования сохраняется, а «выписка» до установления факта прекращения семейных отношений невозможна. Эта позиция применима, если стороны продолжают фактически жить вместе; она неприменима, если пользователь выехал.

4.3. Контрверсия вторая: соглашение о сохранении права пользования

Ч. 4 и ч. 7 ст. 31 ЖК РФ прямо допускают, что иное может быть установлено **соглашением** между собственником и пользователем. Гражданин, пользующийся помещением на основании соглашения с собственником, имеет права и несёт обязанности в соответствии с условиями такого соглашения (ч. 7 ст. 31 ЖК РФ). Законодатель не требует для такого соглашения обязательной нотариальной или даже простой письменной формы; в практике допускается доказывание **фактически сложившегося соглашения** — через

совокупность обстоятельств: вселение с ведома и согласия собственника, регистрация по месту жительства, произведённая собственником или с её ведома, длительное (два года) совместное проживание, участие в расходах на содержание квартиры, участие в погашении ипотечного кредита, переписка сторон о целях приобретения квартиры.

Ограничение. Если несоблюдение письменной формы сделки будет установлено, действует правило п. 1 ст. 162 ГК РФ — стороны лишаются права ссылаться на свидетельские показания в подтверждение сделки, но не лишаются права приводить письменные и иные доказательства. Поэтому ключевыми являются именно письменные следы: переписка в мессенджерах, совместные платёжные документы, указание пользователя в договоре страхования, в акте приёма-передачи квартиры, в квитанциях.

4.4. Контрверсия третья: сохранение права пользования судом на определённый срок

Это основной «запасной» сценарий, если суд признает пользователя бывшим членом семьи. Условия, подлежащие доказыванию в совокупности: 1. **Отсутствие оснований приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением** — отсутствие в собственности иного жилья, отсутствие права пользования по договору социального найма, отсутствие статуса члена семьи иного собственника, отсутствие права на приватизацию. 2. **Имущественное положение, не позволяющее обеспечить себя иным жильём** — уровень дохода, наличие иждивенцев, кредитная нагрузка (в том числе действующие кредитные обязательства, включая автокредит), отсутствие накоплений, невозможность получения ипотеки. 3. **Иные заслуживающие внимания обстоятельства** — сюда с высокой вероятностью будет отнесено **вложение личных средств пользователя в первоначальный взнос по квартире**, из-за которого квартира и была приобретена. Это сильный, но не безусловный довод: практика рассматривает такое вложение как обстоятельство, требующее учёта при определении судьбы права пользования, особенно в отсутствие компенсации.

Дополнительный рычаг: если на пользователе лежат алиментные обязательства в пользу бывшей супруги (ст. 89, 90 СК РФ — право бывшего супруга на алименты в случаях, предусмотренных ст. 90 СК РФ) либо в пользу общего ребёнка, суд **вправе обязать собственника обеспечить иным жилым помещением** такого бывшего члена семьи по его требованию (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ).

Судом также может быть учтён баланс интересов сторон, на обеспечение которого направлена ч. 4 ст. 31 ЖК РФ (позиция Конституционного Суда РФ, неоднократно высказывавшаяся при проверке конституционности этой нормы; реквизиты конкретного определения рекомендуется сверить по актуальной редакции СПС перед публикацией).

Ограничение по продолжительности. Срок определяется судом; бессрочное сохранение права по ч. 4 ст. 31 ЖК РФ не предусмотрено — это прямо следует из формулировки «на определённый срок» и из ч. 5 ст. 31 ЖК РФ.

4.5. Роль регистрационного учёта

Регистрация по месту жительства — административный акт, производный от права пользования, а не порождающий его. Регистрация производится в соответствии с Законом 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, 7) и Правилами регистрации и снятия граждан с регистрационного учёта, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 (п. 31).

Из этого следуют два вывода, работающих в обе стороны: - **В пользу бывшей супруги:** сам факт регистрации пользователя не создаёт у него права пользования и не препятствует суду признать его утратившим такое право. - **В пользу пользователя:** снятие с регистрационного учёта **невозможно без судебного решения** (раздел 5.1). Пока суд не признал право пользования прекращённым, никаких законных внесудебных механизмов «выписки» у собственника нет.

5. Порядок прекращения права пользования и снятия с регистрационного учёта

5.1. Внесудебный порядок: невозможен

Собственник не вправе самостоятельно снять проживающего с регистрационного учёта. Перечень оснований для снятия с учёта исчерпывающе установлен п. 31 Правил № 713 и ст. 7 Закона РФ № 5242-1; снятие по требованию собственника в этот перечень не входит. Снятие производится органом регистрационного учёта на основании заявления гражданина о снятии с учёта по прежнему месту жительства, либо по

решению суда, либо в иных прямо перечисленных случаях (признание неизвестно отсутствующим, смерть, выселение и т. п.).

Вывод по версии «внесудебный порядок»: требование бывшей супруги «выписать» во внесудебном порядке юридически нереализуемо. Любые действия регистрирующего органа, произведённые без законного основания, могут быть оспорены в порядке, предусмотренном Кодексом административного судопроизводства РФ.

5.2. Судебный порядок

Надлежащий способ защиты для собственника — исковое заявление в районный суд (ст. 24 ГПК РФ) с требованиями: - о признании пользователя прекратившим (утратившим) право пользования жилым помещением; - о выселении — если пользователь продолжает проживать.

Основание выселения — ст. 35 ЖК РФ: в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением он обязан освободить помещение в срок, установленный собственником; если он не освобождает помещение добровольно, он подлежит выселению по требованию собственника **на основании решения суда**. К отношениям применяются также ст. 209, 288, 304 ГК РФ (право собственника требовать устранения всяких нарушений его права).

Существенные процессуальные моменты: - **Требование о признании регистрации недействительной** как самостоятельное требование в такой категории дел обычно не удовлетворяется: регистрация — административный акт, и надлежащим способом защиты является признание права пользования прекращённым, после чего снятие с учёта производится регистрирующим органом на основании вступившего в законную силу решения суда (п. 31 Правил № 713). - **Третьи лица:** орган регистрационного учёта; при наличии ипотеки — залогодержатель (банк) как лицо, чьи интересы затрагиваются (ст. 78 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). - **Срок исковой давности** к требованию о признании утратившим право пользования и выселении не применяется в силу ст. 208 ГК РФ (негативный характер требования); однако это не отменяет оценки фактических обстоятельств (например, длительного непроживания). - **Ст. 90 ЖК РФ**, воспроизведённая в предоставленной правовой базе, к данной ситуации **неприменима**: она регулирует выселение нанимателя и членов его семьи по договору социального найма с предоставлением другого жилья (в том числе при неуплате более шести месяцев). Здесь жильё находится в частной собственности, договор социального найма отсутствует, поэтому правовое значение имеет ст. 31, а не ст. 90 ЖК РФ. - **Ст. 446 ГПК РФ**

(исполнительский иммунитет единственного жилья) на пользователя не распространяется: квартира не является его собственностью, а значит, выселение выполняется независимо от того, что иное жильё у него отсутствует. Единственная доступная «отсрочка» — заявление об отсрочке исполнения решения на основании ст. 203 ГПК РФ после вступления решения в силу, а также обжалование в апелляционном (гл. 39 ГПК РФ) и кассационном порядке.

5.3. Что противопоставляется иску со стороны пользователя

1. Возражение об отсутствии «прекращения семейных отношений» (раздел 4.2) — работает при совместном проживании.
2. Возражение о наличии соглашения о пользовании (раздел 4.3) — с опорой на письменные доказательства и фактическое поведение сторон.
3. Требование о сохранении права пользования на определённый срок по ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, а при наличии алиментных обязательств — требование об обязанности собственника предоставить иное жильё (раздел 4.4).
4. Ссылка на ст. 10 ГК РФ (злоупотребление правом): требование о выселении лица, за счёт личных средств которого был сформирован первоначальный взнос по этой же квартире, при уклонении от компенсации этого вклада может быть расценено как несогласованное с принципом добросовестности. Довод сильный, но самостоятельного основания для отказа в выселении обычно не образует — он «утяжеляет» аргументацию по ч. 4 ст. 31 ЖК РФ.
5. **Встречный иск о признании права на долю** (раздел 5) — стратегически наиболее эффективен: сособственника выселить невозможно.

6. Требования о доле в квартире или возврате вложенных средств

6.1. Взыскание неосновательного обогащения — базовый и наиболее реалистичный сценарий

Если применяется Версия А (квартира куплена после расторжения брака), вещного права у пользователя нет, но сохраняется право требовать возврата вложенного. Правовое основание — гл. 60 ГК РФ: лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело имущество (в том числе сберегло его) за счёт другого лица, обязано возвратить последнему неосновательно приобретённое или сбережённое имущество (п. 1 ст. 1102 ГК РФ). Подлежит возмещению также

стоимость неосновательного обогащения, если возврат в натуре невозможен (ст. 1105 ГК РФ). На сумму неосновательного обогащения подлежат начислению проценты по ст. 395 ГК РФ с момента, когда приобретатель узнал о неосновательности обогащения (п. 2 ст. 1107 ГК РФ).

Размер требования. Сумма фактически внесённого первоначального взноса, подтверждённая платёжными документами (выписка по счёту, платёжное поручение, расписка, документы по аккредитиву/эскроу), а также — при доказывании — фактически произведённые пользователем платежи по ипотечному кредиту и коммунальным услугам. Отдельно может быть поставлен вопрос о возмещении стоимости неотделимых улучшений, произведённых с согласия собственника.

Срок исковой давности — три года (ст. 196 ГК РФ); течение начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении права и о том, кто является надлежащим ответчиком (п. 1 ст. 200 ГК РФ). При периодических платежах по кредиту срок исчисляется по каждому платежу отдельно. Применительно к неосновательному обогащению действует специальное правило п. 2 ст. 1107 ГК РФ. Поскольку с момента вложения прошло около двух лет, срок в целом не истёк.

6.2. Признание права на долю — возможный, но более сложный путь

Доля может быть признана в двух ситуациях:

Ситуация 1 — Версия Б (квартира куплена в браке). Доли супругов признаются равными (п. 1 ст. 39 СК РФ), раздел производится по правилам ст. 38 СК РФ; трёхлетний срок на предъявление требования исчисляется со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (п. 7 ст. 38 СК РФ; п. 19 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 № 15). Одновременно распределяются общие долги (п. 3 ст. 39 СК РФ).

Ситуация 2 — доказано соглашение о создании общей собственности. Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества по соглашению между ними (п. 1, 4 ст. 244 ГК РФ); доли определяются по соглашению, а при их неопределённости предполагаются равными (ст. 245 ГК РФ). Лица, не состоящие в браке, приобретая имущество на общие средства с намерением создать общий объект, могут стать участниками общей долевой собственности; такая квалификация встречается в практике Верховного Суда РФ по делам о вложении средств в приобретение жилья.

Ключевое различие, которое нужно понимать. Практика исходит из того, что при отсутствии письменных доказательств договорённости о создании общей собственности в удовлетворении требования о признании доли, как правило, отказывают, а вложение квалифицируют как неосновательное обогащение либо как заём (при наличии расписки — ст. 807, 808 ГК РФ). Долю «по факту вложения» суды присуждают реже. Поэтому исковые требования целесообразно заявлять **альтернативно**: основное — о признании права на долю; при отказе — о взыскании неосновательного обогащения. ГПК РФ позволяет формулировать требования в альтернативной форме (ст. 131, 132 ГПК РФ), а вопрос о квалификации отношений относится к компетенции суда.

Практический эффект победы по этому пункту. Признание доли превращает пользователя из «бывшего члена семьи» в сособственника. Это автоматически снимает вопрос о выселении: участник долевой собственности владеет и пользуется общим имуществом по соглашению всех участников (ст. 246, 247 ГК РФ), и выселить его в порядке ч. 4 ст. 31 ЖК РФ нельзя.

Обеспечительные меры. При предъявлении такого иска целесообразно заявить о принятии мер по обеспечению иска — запрет ответчику распоряжаться объектом (ст. 139, 140 ГПК РФ). Это предотвращает продажу квартиры до разрешения спора.

6.3. Процессуальный риск, который нужно просчитать заранее

Между двумя линиями защиты существует конфликт. Линия «доля» опирается на фактические брачные отношения и общее происхождение средств — то есть косвенно подтверждает формальность расторжения брака. Линия «неосновательное обогащение» опирается на то, что брак прекращён, а вложение было личным. Заявлять одновременно обе линии нельзя без выстраивания приоритетов: рекомендуется выбрать основную линию исходя из даты расторжения брака относительно даты покупки (раздел 3) и заявить вторую как альтернативную.

7. Риски, о которых пользователь должен знать до начала спора

Эта часть не является рекомендацией, а представляет собой описание правовых последствий изложенной фабулы.

1. Нецелевое использование автокредита. Целевой кредит предполагает использование средств на определённые договором цели; при нарушении целевого использования кредитор вправе требовать досрочного возврата

кредита и уплаты процентов (ст. 814, 821.1 ГК РФ). Кроме того, получение кредита путём представления банку заведомо ложных сведений об обстоятельствах, имеющих существенное значение, образует состав преступления, предусмотренный ст. 159.1 УК РФ. Практический вывод: при доказывании источника средств следует опираться на **платёжный след** (движение денег, документы по внесению взноса), а не на подчёркивание нецелевого характера кредита.

2. Формальное расторжение брака и льготная ипотека. Если будет установлено, что расторжение брака совершено исключительно для получения меры государственной поддержки, возможны: оспаривание сделки по мотиву притворности (п. 2 ст. 170 ГК РФ, с учётом разъяснений п. 86–88 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25), требование о возврате субсидии, а также уголовно-правовые риски по ст. 159.2 УК РФ (мошенничество при получении выплат). Условия конкретной программы («Арктическая ипотека») установлены актом Правительства РФ, и их точные реквизиты, а также возрастные и семейные критерии участников подлежат проверке по актуальной редакции перед публикацией. Риск является **обоюдным**: он затрагивает и бывшую супругу как заёмщика.

3. Утрата позиции при непроживании. Если пользователь фактически выехал из квартиры, не несёт расходов и не заявляет возражений, иск о признании утратившим право пользования, скорее всего, будет удовлетворён.

4. Отсутствие защиты по ст. 446 ГПК РФ — как указано в разделе 5.2.

8. Практические выводы по каждой версии

Версия А (квартира приобретена после расторжения брака). Квартира — личное имущество бывшей супруги. Право пользования по умолчанию прекращается (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ). Защита строится на трёх опорах: отсутствие прекращения семейных отношений фактически (раздел 4.2), наличие соглашения о пользовании (раздел 4.3), требование о сохранении права на определённый срок с учётом вложения средств (раздел 4.4). Денежные претензии — неосновательное обогащение (раздел 6.1). Наиболее вероятный реалистичный результат: сохранение права пользования на срок + взыскание вложенного.

Версия Б (квартира приобретена в браке). Квартира — общая совместная собственность. Иск о разделе с признанием 1/2 доли и распределением ипотечного долга. Выселение и снятие с регистрации до раздела невозможны. Это наиболее выгодный сценарий.

Версия В (формальный развод). Результат зависит от доказательств фактических семейных отношений. Возможно признание общей долевой собственности по соглашению (п. 1, 4 ст. 244 ГК РФ), но при обязательном учёте публично-правовых рисков раздела 7.2.

По вопросу о внесудебной «выписке». Невозможна ни при какой версии: только суд (ст. 35 ЖК РФ, п. 31 Правил № 713, ст. 7 Закона РФ № 5242-1).

9. Пошаговый алгоритм действий

1. **Не совершать действий, направленных на добровольное снятие с регистрационного учёта**, и письменно уведомить бывшую супругу о том, что снятие возможно только на основании вступившего в законную силу решения суда.
2. **Проверить и сохранить ключевые даты:** дата государственной регистрации расторжения брака (ст. 25 СК РФ) — против даты договора купли-продажи квартиры и даты кредитного договора. Это определяет выбор основной линии защиты.
3. **Собрать доказательства вложения средств:** выписки по банковским счетам на дату внесения первоначального взноса, документы по аккредитиву или счёту эскроу, расписки, платёжные поручения, документы о погашении ипотечных платежей, квитанции об оплате коммунальных услуг, договоры подряда и чеки на ремонт, страховые полисы.
4. **Собрать доказательства фактических семейных отношений и договорённостей:** переписка о цели покупки и о совместном проживании, фотографии, свидетельские показания, совместные поездки, совместные траты, указание на общий бюджет.
5. **В рамках дела о выселении** (если иск уже предъявлен) заявить возражения по разделам 4.2–4.4 и, при необходимости, встречное требование о сохранении права пользования на определённый срок (ст. 137, 138 ГПК РФ).
6. **Параллельно или в том же производстве** заявить требование о признании права на долю с альтернативным требованием о взыскании неосновательного обогащения, с ходатайством об обеспечении иска (ст. 139, 140 ГПК РФ).
7. **Рассмотреть досудебное урегулирование:** нотариальное соглашение о порядке пользования квартирой и о выплате компенсации за вложенные средства с определением момента снятия с регистрационного учёта после фактической выплаты. Такое соглашение прямо допускается ч. 4 и ч. 7 ст. 31 ЖК РФ и снимает большую часть рисков для обеих сторон.

8. При вынесении решения не в пользу пользователя — апелляционное обжалование (гл. 39 ГПК РФ) и, при необходимости, заявление об отсрочке исполнения решения (ст. 203 ГПК РФ).

10. Список использованных нормативных источников и судебной практики

Жилищный кодекс РФ (в ред. Федерального закона от 24.04.2008 № 49-ФЗ): ст. 30, ст. 31 (ч. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7), ст. 35, ст. 90 (приведена для разграничения — к настоящим отношениям не применяется).

Гражданский кодекс РФ: ст. 10, 162, 170, 196, 200, 208, 209, 218, 244, 245, 246, 247, 256, 288, 292, 304, 305, 395, 446 (ГПК), 807, 808, 814, 821.1, 1102, 1105, 1107.

Семейный кодекс РФ: ст. 25, 27, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 45, 89, 90.

Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 24, 131, 132, 137, 138, 139, 140, 203, 320, 446.

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, ст. 7.

Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учёта по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации»: п. 31.

Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: ст. 78.

Уголовный кодекс РФ: ст. 159.1, ст. 159.2 (приведены в части описания рисков).

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»: п. 11, 13–16.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака»: п. 15, 19.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»: п. 1, 86–88.

Акты Правительства РФ, устанавливающие условия льготной ипотечной программы («Арктическая ипотека») — конкретные реквизиты и действующая редакция подлежат обязательной сверке по официальному опубликованию перед публикацией, поскольку в предоставленной правовой базе соответствующий акт не приведён.

Позиции Конституционного Суда РФ относительно ч. 4 ст. 31 ЖК РФ (о балансе интересов собственника и бывшего члена его семьи) — реквизиты конкретного определения подлежат сверке по актуальной редакции справочно-правовой системы перед публикацией.

Примечание к правовой базе: в предоставленном наборе источников текст ст. 31 и ст. 90 ЖК РФ воспроизводится многократно, в том числе в документах, датированных 2026 годом. Разбор построен на действующей редакции ЖК РФ (в ред. Федерального закона от 24.04.2008 № 49-ФЗ), поскольку воспроизведённый в этих источниках текст совпадает с ней дословно; ссылки на упомянутые акты 2026 года как на самостоятельные источники жилищного законодательства не используются.