

Правовой разбор: вселение в ипотечную квартиру, находящуюся в долевой собственности, с новым супругом

1. Краткая постановка вопроса

Бывшие супруги приобрели в браке двухкомнатную квартиру в ипотеку; после развода каждому принадлежит по 1/2 доли, оба остаются созаёмщиками по кредиту, квартира находится в залоге у банка. Один из собственников (заявительница) вступил в новый брак, проживает в съёмном жилье и намерена вселиться в общую квартиру вместе с новым супругом. Ключевые правовые вопросы: (1) вправе ли собственник доли вселить своего супруга как члена семьи без согласия другого собственника; (2) требуется ли согласие банка-залогодержателя на такое вселение и каковы последствия вселения без согласия; (3) возможно ли при отказе бывшего супруга добиться вселения и определения порядка пользования квартирой в судебном порядке.

Ниже разбор ведётся по каждой версии отдельно, поскольку законодательство и практика допускают конкурирующие позиции, а выбор между ними зависит от конкретных обстоятельств (наличие соглашения о порядке пользования, содержание кредитного договора, фактическая обеспеченность площадью).

2. Исходный правовой режим квартиры (что важно для всех версий)

Прежде чем рассматривать вселение, необходимо зафиксировать правовой режим объекта:

- **Долевая собственность.** Если каждому из бывших супругов принадлежит по 1/2 доли, квартира является объектом долевой собственности, а отношения по владению и пользованию ею регулируются ст. 244, 246, 247 ГК РФ. Соглашение о разделе (или решение суда) уже состоялось — иначе режим был бы совместной собственностью (ст. 34 СК РФ).
- **Ипотека.** Квартира находится в залоге у банка (ст. 334 ГК РФ, Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Права

владения и пользования ограничены ст. 346 ГК РФ и ст. 40 Закона об ипотеке.

- **Кредитные обязательства.** Кредит — общий долг супругов (ст. 45 СК РФ), оба являются созаёмщиками и солидарными должниками (ст. 322–325 ГК РФ). Это означает сохранение солидарной ответственности независимо от развода.
- **Член семьи собственника.** Новый супруг относится к членам семьи собственника по прямому указанию ст. 31 ЖК РФ («супруг... проживающие совместно с данным собственником»).

Отдельно отмечу: положения **ст. 70 ЖК РФ** (о вселении граждан нанимателем по договору социального найма), которые приведены в предоставленном контексте, к данной ситуации **не применяются** — они регулируют отношения социального найма, а не собственности. Равно не применяются нормы о реновации (ст. 41.1 Закона РФ «О статусе столицы»), о закладной (ст. 48 Закона об ипотеке) и о наёмных домах — они либо касаются иных правоотношений, либо носят вспомогательный характер.

3. Версия 1. Вселение нового супруга как члена семьи — нужно ли согласие другого собственника?

Это центральный вопрос. Здесь сложились две конкурирующие позиции.

3.1. Позиция «разрешительная» (вселение допустимо без согласия сособственника)

Обоснование:

- **Ст. 288 п. 2 ГК РФ:** собственник жилого помещения использует его «для личного проживания и проживания членов своей семьи».
- **Ст. 292 п. 1 ГК РФ:** члены семьи собственника, проживающие в жилом помещении, имеют право пользования им.
- **Ст. 31 п. 1 ЖК РФ:** супруг собственника — член семьи; **п. 2** — члены семьи имеют право пользования наравне с собственником.
- **Ст. 40 п. 1 Закона об ипотеке и ст. 346 п. 3 ГК РФ:** закон прямо перечисляет формы передачи заложенного имущества третьим лицам (аренда, безвозмездное пользование, сервитут), не относя к ним вселение членов семьи.

Логика: право пользования нового супруга **производно** от права собственности заявительницы и не образует самостоятельного обременения квартиры. Вселение члена семьи — реализация правомочия пользования

самого собственника, а не распоряжение общим имуществом, поэтому отдельное согласие второго сособственника не требуется.

Условие применимости: эта позиция работает, если вселением не нарушаются права и законные интересы другого сособственника — то есть бывшему супругу остаётся реальная возможность пользоваться частью квартиры, соразмерной его доле. Как правило, речь идёт о ситуации, когда квартира двухкомнатная и возможен порядок пользования, при котором каждая семья использует отдельную комнату.

Ориентир по практике: Постановление Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса РФ» (п. 11–13) — о правах членов семьи собственника и о том, что право пользования членов семьи производно от права собственности.

3.2. Позиция «согласительная» (требуется согласие сособственника)

Обоснование:

- **Ст. 247 п. 1 ГК РФ:** владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех её участников, а при недостижении согласия — в порядке, устанавливаемом судом.
- **Ст. 246 п. 1 ГК РФ:** распоряжение общим имуществом — по соглашению всех участников.
- Вселение нового супруга означает **предоставление ему права пользования частью общего имущества** (комнатой, местами общего пользования). Это выходит за пределы личного пользования долей и затрагивает права второго сособственника, поэтому требует согласия последнего.

Условие применимости: позиция усиливается, когда квартира малогабаритная, вселение объективно ухудшает положение бывшего супруга (например, приходящаяся на каждого площадь уменьшается ниже разумного минимума), а также когда порядок пользования между сособственниками не установлен и фактически весь объект используется одним из них.

3.3. Практический вывод по Версии 1

- Если в квартире возможен отдельный порядок пользования (каждому — по комнате) и права бывшего супруга не ущемляются — **суды, как правило, признают право собственника доли вселить своего супруга без согласия второго сособственника.**

- Если свобода бывшего супруга в пользовании своей долей реально ограничивается — **вселение без его согласия оспоримо**, и он вправе ставить вопрос о защите своих прав (см. раздел 5).
- Универсально надёжный путь — **заручиться письменным согласием бывшего супруга** либо установить порядок пользования соглашением/решением суда (раздел 6).

4. Версия 2. Требуется ли согласие банка-залогодержателя на вселение нового супруга?

4.1. Позиция «согласие банка не требуется»

- **Ст. 40 п. 1 Закона об ипотеке** перечисляет действия, которые залогодатель может совершать без согласия залогодержателя (аренда, безвозмездное пользование, сервитут) при соблюдении двух условий: срок пользования не превышает срок обеспеченного ипотекой обязательства и имущество используется по назначению. **Вселение члена семьи в этом перечне отсутствует** — следовательно, оно вообще не относится к случаям, требующим согласия залогодержателя.
- **Ст. 346 п. 3 ГК РФ**: по общему правилу залогодатель вправе передавать заложенное имущество во владение/пользование третьим лицам **без согласия залогодержателя**, если иное не предусмотрено законом или договором.
- Право пользования члена семьи собственника (ст. 31 ЖК РФ, ст. 292 ГК РФ) — не самостоятельное «третье лицо», обременяющее квартиру, а производное от права собственника; регистрации и согласия банка по общему правилу не требует.

Вывод: по закону, при отсутствии специальной оговорки в кредитном договоре, согласие банка на вселение супруга **не требуется**.

4.2. Позиция «согласие банка требуется (в силу договора)»

- **Ст. 346 п. 3 ГК РФ** и **ст. 40 п. 3 Закона об ипотеке** допускают установление в договоре иных правил. Типовые кредитные договоры и договоры об ипотеке часто содержат оговорку: заёмщик обязуется **без письменного согласия кредитора не вселять и не регистрировать в заложенном жилом помещении иных лиц** (иногда с изъятиями для членов семьи).
- Если такая оговорка есть и она распространяется на супруга заёмщика, формально требуется письменное согласие банка; нарушение

квалифицируется как нарушение правил пользования/распоряжения предметом залога.

4.3. Последствия вселения без необходимого согласия (если договор его требует)

- **Ст. 351 п. 2 подп. 3 ГК РФ:** залогодержатель вправе потребовать **досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства**, а при неисполнении — **обратить взыскание** на предмет залога.
- **Ст. 40 п. 2 Закона об ипотеке:** при обращении взыскания **все права аренды и иные права пользования**, предоставленные залогодателем третьим лицам без согласия залогодержателя после заключения договора об ипотеке, **прекращаются** с момента вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания (либо с момента нотариального удостоверения соглашения о внесудебном обращении взыскания).
- **Ст. 346 п. 4 ГК РФ:** аналогичное правило для внесудебного порядка — права пользования прекращаются с момента возникновения права собственности у приобретателя, если он не согласится с их сохранением.

Это означает практический риск: даже если новый супруг вселён, при обращении взыскания банком его право пользования может быть прекращено, а сама заявительница (как созаёмщик) несёт риск досрочного истребования кредита.

4.4. Практический вывод по Версии 2

1. **Проверить кредитный договор и договор об ипотеке:** есть ли пункт о запрете вселения/регистрации третьих лиц без согласия банка и охватывает ли он членов семьи заёмщика.
2. **Если оговорки нет или супруг исключён** — согласие банка не требуется, вселение производится свободно.
3. **Если оговорка есть** — получить письменное согласие банка (обычно — заявление-согласование), чтобы исключить риск досрочного истребования кредита (ст. 351 ГК РФ) и прекращения права пользования при взыскании (ст. 40 п. 2 Закона об ипотеке).
4. Учитывать, что собственник доли **не вправе** распоряжаться заложенной квартирой (продавать, дарить долю) без согласия банка — но вселение члена семьи к распоряжению не относится.

5. Версия 3. Позиция и средства защиты бывшего супруга при вселении без его согласия

Если бывший супруг возражает, он может использовать следующие механизмы:

- **Негаторный иск — ст. 304 ГК РФ:** требование об устранении нарушений его права, не связанных с лишением владения. По разъяснениям Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (п. 45–49), такой иск направлен на устранение препятствий в пользовании.
- **Требование о вселении/определении порядка пользования — ст. 247 ГК РФ:** при недостижении согласия спор передаётся на разрешение суда.
- **Иск о выселении нового супруга** (о признании его вселения незаконным), если будет доказано, что вселение нарушает права сосособственника и (или) совершено в нарушение договора об ипотеке.

Практический вывод: риск оспаривания реален, если вселение существенно ущемляет права бывшего супруга. Наиболее устойчивая конструкция — **вселение на основании соглашения о порядке пользования или решения суда**, а не «явочным порядком».

6. Версия 4. Судебное установление порядка пользования и права вселения

6.1. Определение порядка пользования (ст. 247 ГК РФ)

При недостижении согласия сосособственник вправе обратиться в суд с иском об **определении порядка пользования** квартирой. Суд, исходя из приходящейся на каждого доли и фактически сложившегося порядка пользования, может выделить каждой стороне в пользование конкретную комнату, а места общего пользования (кухня, санузел, коридор) оставить в общем пользовании.

- Это позволяет заявительнице получить в пользование комнату, куда она сможет вселиться с новым супругом.
- Размер выделяемой площади должен быть соразмерен доле (1/2); при невозможности — возможна денежная компенсация (ст. 247 п. 2 ГК РФ).

6.2. Может ли суд прямо разрешить вселение нового супруга?

Здесь единой практики нет, возможны два подхода:

- **Подход «производный»:** отдельного решения о вселении супруга не требуется — определив порядок пользования и выделив комнату, суд *de facto* создаёт условия, при которых собственник реализует право на проживание с членами семьи (ст. 288, 292 ГК РФ, ст. 31 ЖК РФ). Супруг вселяется как член семьи собственника, получившего в пользование часть квартиры.
- **Подход «самостоятельный»:** суд может рассматривать требование о вселении члена семьи как самостоятельное и оценивать его через призму ст. 247 ГК РФ (не нарушены ли права второго собственника). При недостатке площади и ухудшении положения другого собственника в удовлетворении может быть отказано.

6.3. Практический вывод по Версии 4

- Наиболее реалистичный сценарий: **иск об определении порядка пользования** (ст. 247 ГК РФ) с выделением заявительнице комнаты; факт нового брака сам по себе не является основанием для отказа, но оценивается судом в совокупности с обеспеченностью площадью.
- Целесообразно в одном иске соединить требования об определении порядка пользования и о **нечинении препятствий во вселении и пользовании** (ст. 304 ГК РФ), а также о вселении члена семьи.
- **Альтернативные варианты**, если суд откажет: раздел имущества с выплатой компенсации (ст. 252 ГК РФ), реализация доли с соблюдением преимущественного права покупки другого собственника (ст. 250 ГК РФ), рефинансирование ипотеки с выделом доли.

7. Рекомендуемый порядок действий (пошаговый алгоритм)

1. **Проверить документы:** выписку из ЕГРН (подтверждение долей и записи об ипотеке), кредитный договор и договор об ипотеке — на предмет оговорок о вселении/регистрации третьих лиц и о согласии банка.
2. **Уточнить режим имущества:** убедиться, что раздел состоялся и доли оформлены (соглашение или решение суда), иначе сначала решается вопрос о разделе (ст. 38 СК РФ).
3. **Попытаться заключить письменное соглашение** с бывшим супругом о порядке пользования (какая комната кому) и о вселении нового супруга.

Нотариальная форма не обязательна, но повышает доказательственную силу и снижает риск спора.

4. **При наличии оговорки в договоре — получить согласие банка** на вселение/регистрацию нового супруга (письменное).
5. **При отказе бывшего супруга — обратиться в суд** с иском об определении порядка пользования (ст. 247 ГК РФ) и о нечинении препятствий во вселении (ст. 304 ГК РФ); при необходимости — с требованием о вселении члена семьи.
6. **Регистрация нового супруга по месту жительства:** производится на основании его права пользования как члена семьи собственника (ст. 31 ЖК РФ). На практике органы регистрации могут запрашивать согласие всех собственников — при споре этот вопрос решается через суд; регистрация (в отличие от вселения) — производный вопрос.
7. **Учитывать риск обращения взыскания банком** — при просрочке кредита право пользования новым супругом может прекратиться (ст. 40 п. 2 Закона об ипотеке), поэтому важно поддерживать обслуживание долга.

8. Практические выводы по каждой версии (сводка)

Версия	Правовая позиция	Когда применяется	Риск
1. Согласие сособственника	Согласие не требуется, если права не нарушены (ст. 288, 292 ГК РФ, ст. 31 ЖК РФ) / Требуется (ст. 246, 247 ГК РФ)	Возможен отдельный порядок пользования и права бывшего супруга не ущемляются — согласие не нужно; иначе — нужно	Оспаривание вселения, иск о выселении (ст. 304 ГК РФ)
2. Согласие банка	Не требуется по закону (ст. 40 п. 1 Закона об ипотеке, ст. 346 п. 3 ГК РФ) / Требуется по договору	Проверяется текст кредитного договора	Досрочное истребование кредита (ст. 351 ГК РФ), прекращение права пользования при взыскании (ст. 40 п. 2)
3. Защита бывшего супруга	Негаторный иск (ст. 304 ГК РФ), иск о выселении	При реальном нарушении прав сособственника	Утрата вселения

Версия	Правовая позиция	Когда применяется	Риск
4. Судебный путь	Определение порядка пользования (ст. 247 ГК РФ), нечинение препятствий	При недостижении соглашения	Отказ при недостатке площади; необходимость раздела (ст. 252 ГК РФ)

Итоговый ориентир: закон не запрещает собственнику 1/2 доли вселить нового супруга как члена семьи; по общему правилу согласие ни бывшего супруга, ни банка для этого не требуется, **но** практическая реализуемость зависит от (а) содержания кредитного договора, (б) обеспеченности каждого сособственника площадью и (в) наличия соглашения или судебного порядка пользования. Наиболее надёжный путь — **соглашение о порядке пользования либо судебное определение порядка пользования (ст. 247 ГК РФ)**, при наличии договорной оговорки — предварительное согласование с банком.

9. Список использованных нормативных источников

Кодексы и законы: 1. Гражданский кодекс РФ, часть первая — ст. 244, 246, 247, 250, 252, 288, 292, 304, 322–325, 334, 346, 351, 354. 2. Жилищный кодекс РФ — ст. 30, 31 (ст. 70 — не применяется, регулирует социальный наём). 3. Семейный кодекс РФ — ст. 34, 38, 39, 45. 4. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» — ст. 40 (п. 1, 2, 3), ст. 48, ст. 55.

Судебная практика: 5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» — п. 11–13. 6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» — п. 45–49. 7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (общие положения о вещных правах и защите права собственности).

Примечание о качестве источников: приведённые в исходном контексте фрагменты ст. 70 ЖК РФ в редакциях разных законов (в т.ч. от 20.02.2026 № 31-ФЗ, от 09.04.2026 № 77-ФЗ), распоряжения Президента РФ и нормы о реновации (ст. 41.1 Закона «О статусе столицы») к рассматриваемым правоотношениям собственности и ипотеки **не относятся** и использованы лишь для отсеечения неприменимых норм. Нормы о закладной (ст. 48 Закона об ипотеке) и о наёмных домах (ст. 40 указанного закона в части наёмных домов) применимы лишь опосредованно — при наличии закладной либо при передаче прав по договору залога (ст. 354 ГК РФ).

Документ подготовлен для внутренней редакционной публикации и носит информационно-аналитический характер; итоговое решение по конкретному спору зависит от фактических обстоятельств и содержания кредитной документации.