



Пресс-релиз

01.09.2022

Общая долевая собственность: что нужно знать заявителю об изменениях в законодательстве?

1 сентября вступил в силу Федеральный закон от 14.07.2022 № 310-ФЗ «О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Сегодня в рубрике «Вопрос-ответ» мы ответим на популярные вопросы по теме.

Вопрос: Как новшества в законодательстве повлияют на собственников недвижимости?

Ответ: Теперь собственник жилого помещения не вправе совершать действия, влекущие возникновение долей в праве собственности на это помещение, а обладатель доли в праве общей собственности на жилое помещение не вправе совершать действия, влекущие разделение этой доли в праве общей собственности, если в результате таких действий площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого из сособственников и определяемая пропорционально размеру доли каждого из сособственников, составит менее шести квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого сособственника. Сделки, заключенные с нарушением указанного правила, являются ничтожными.

Вопрос: Есть ли исключения?

Ответ: Названные положения не применяются при возникновении права общей долевой собственности на жилое помещение в силу закона, в том числе в результате наследования по любому из оснований, а также в случаях приватизации жилых помещений.

Также указанное правило не применяется для сделок, заключаемых в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (статья 3);

Положения Жилищного кодекса РФ в редакции Закона № 310-ФЗ распространены на отношения, возникшие после дня вступления в силу Закона № 310-ФЗ (часть 3 статьи 4).

Вопрос: Что еще важно знать о сделках с долями?

Ответ: При государственной регистрации права общей долевой собственности (в том числе перехода доли в праве) на жилое помещение на основании заключенной после 1 сентября 2022 сделки об отчуждении жилого помещения, доли (долей) в праве общей долевой собственности на него, не подпадающей под установленные Жилищного кодекса РФ (в редакции Закона № 310-ФЗ) исключения, государственный регистратор прав убеждается, что такая сделка не является ничтожной, – она не нарушает требования части 1.1 статьи 30 Жилищного кодекса РФ.

Такая проверка осуществляется путем умножения площади жилого помещения на размер отчуждаемой доли. Например, являются ничтожными сделки: об отчуждении доли в праве общей долевой собственности на квартиру площадью 30 кв. м, в результате которой у одного физического лица возникает 1/10 доля в праве, а у другого – 9/10 долей в праве ($30 \cdot 1/10 = 3$ кв. м); об отчуждении квартиры площадью 45,5 кв. м в общую долевую собственность 8 физических лиц, в том числе и без указания в ней размеров долей ($45,5 \cdot 1/8 = 5,6$ кв. м).

Контакты для СМИ:

Пресс-служба Управления Росреестра по Ростовской области
Татьяна Фатеева
8-938-169-55-69
FateevaTA@r61.rosreestr.ru
www.rosreestr.gov.ru