****

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**С 1 сентября 2022 года вступают в силу изменения в Гражданский Кодекс Российской Федерации, которые прекратят мошеннические схемы с недвижимостью**

С 1 сентября 2022 года вступают в силу изменения, которые коснутся собственников небольших долей в недвижимости.

На вопросы отвечает заместитель руководителя Управления Росреестра по Еврейской автономной области Светлана Гришаева

**Светлана Александровна, расскажите, какие новшества приняты?**

14 июля 2022 года Президентом России подписан Закон (Федеральный закон от 14.07.2022 № 310-ФЗ), который устанавливает предельно допустимый минимальный размер доли в жилой недвижимости.

Изменения внесены в статью 30 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Установлен запрет на совершение действий с долями в праве собственности на жилое помещение, если в результате таких действий площадь помещения, приходящаяся на долю каждого из сособственников, составит менее 6 квадратных метров на каждого сособственника.

Сделки, совершённые с нарушением этих требований, будут считаться ничтожными.

**Зачем законом ограничили доли?**

В России больше 10 лет пытались решить проблему «резиновых» квартир и мошеннических схем, из-за бесконечного дробления жилой площади и ее перепродажи третьим лицам. Иногда владелец 1/20 доли, имея законное право пользоваться местами общего пользования, въезжал в квартиру и делал жизнь других владельцев невыносимой. И кроме этого, участие помещения с большим количеством совладельцев в гражданском обороте серьезно ограничивается.

Закон направлен на защиту собственников от мошенников, его цель не допустить появления на рынке недвижимости жилья, право общей собственности которого целиком состоит из одних микродолей.

**Чем принятый закон обернется для владельцев и покупателей жилья?**

Закон предусматривает несколько важных положений об ограничении минимального размера долей:

— устанавливается количество квадратных метров, меньше которого нельзя отчуждать по сделке купли-продажи. То есть, если доля в общей площади квартиры меньше этого минимального значения, в регистрации перехода права собственности на нее откажут;

— размер допустимой микродоли, установлен – 6 кв.м. Выделять в квартире более мелкие доли, принадлежащие разным собственникам, запрещено;

— контроль за соблюдением этого положения будут осуществлять государственные регистраторы Росреестра, а также нотариусы. В соответствии с действующим законодательством, большинство сделок с долями в праве собственности на недвижимость подлежат нотариальному удостоверению. Нотариус откажет в удостоверении договора в том случае, если он заключен в отношении микродоли, которая меньше установленного минимального размера;

— в результате микродолю нельзя будет приобрести.

***Самое важное!*** Сделки, заключенные с нарушением указанных правил, будут являться ничтожными.

**Есть ли какие исключения в законе?**

Да, законом предусмотрено исключение и данное правило не применяется при возникновении права общей долевой собственности на жилое помещение в силу закона (в результате наследства или жилье покупается с использованием маткапитала), а также в случаях приватизации жилых помещений.

**Что будет со старыми сделками?**

Изменения вступили в силу с 1 сентября 2022 года, поэтому его положения применяются к отношениям, возникшим после 1 сентября 2022 года. То есть Закон будет распространяться только на сделки, совершенные после 1 сентября. Уже существующие доли под запрет не подпадут, владеть микродолями будет можно, но распоряжаться ими с момента вступления в силу закона будет нельзя.

Также Закон не затрагивает порядок продажи долей в жилом помещении, превышающих минимальный размер. Для этого необходимо будет, как и прежде, направить уведомление остальным собственникам, имеющим преимущественное право приобретения доли, и получить их отказы или выждать месяц с момента направления уведомления. После этого нотариус сможет удостоверить договор купли-продажи доли и подать заявление о регистрации в ЕГРН перехода права собственности.

**Об Управлении Росреестра по Еврейской автономной области**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Еврейской автономной области является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих.

Руководителем Управления Росреестра по Еврейской автономной области является Зуева Светлана Евгеньевна.

**https://rosreestr.gov.ru**

Наша страница в социальных сетях: Управление Росреестра по Еврейской АО <https://vk.com/public211690935> ,

<https://ok.ru/profile/589219754402>

**Контакты для СМИ**

Отдел организации, мониторинга и контроля, правового обеспечения,

защиты государственной тайны и мобилизационной подготовки,

государственной службы и кадров, контроля и надзора в сфере саморегулируемых организаций

тел.: 8(42622)21773 электронная почта: [79\_upr@rosreestr.ru](mailto:79_upr@rosreestr.ru)

679016, г. Биробиджан, пр. 60-летия СССР, 26

|  |  |
| --- | --- |
|  | qrВК |