Управление Росреестра (Усть-Лабинский сектор) доводит до сведения, что с 1 сентября 2022 вступили в силу изменения, которые коснутся собственников небольших долей в недвижимости. Теперь минимальный размер доли не должен быть меньше 6 квадратных метров.

Итак, подробнее:

14 июля 2022 года Президентом РФ Владимиром Путиным подписан Федеральный закон № 310-ФЗ «О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Закон), который устанавливает предельно допустимый минимальный размер доли в жилой недвижимости.

Данные изменения вступили в силу с 1 сентября 2022 года и устанавливают запрет на дробление жилья так, чтобы на одного человека приходилось меньше 6 квадратных метров.

Законом оговариваются исключения: речь идет о делении недвижимости в результате наследства (в случае, если большое число наследников у одного объекта недвижимости и доля каждого меньше 6 кв. м), приватизации, а также, в случае если жилье покупается с использованием средств материнского капитала (в случае, если семья покупает жилье маленькой площади с привлечением средств материнского капитала и при наделении долями всех членов семьи доля каждого из них составляет меньше 6 кв. м).

Закон помогает решить проблему «резиновых» квартир, позволяет исключить возникновение мошеннических схем из-за бесконечного дробления площади жилья и ее перепродажи третьим лицам, когда владелец 1/100 доли жилья, имея законное право пользоваться местами общего пользования, въезжал в квартиру и делал жизнь других владельцев невыносимой.

При этом, полагаю, что все-таки главной задачей Закона является не защита собственников жилья от мошенников, а недопущение возникновения микродолей на рынке недвижимости жилья. Ведь в этом случае, участие жилья в гражданском обороте серьезно ограничивается.

Обращаю внимание! Закон будет распространяться только на сделки, совершенные после 1 сентября 2022 года. То есть, владеть микродолями будет можно, но распоряжаться ими с момента вступления в силу Закона нельзя.

Помимо проблемы с микродолями, Закон вносит изменения в Семейный кодекс Российской Федерации.

Согласно поправкам, суд имеет право изменить соотношение долей супругов в их общем имуществе, если один из них совершал без необходимого в силу закона согласия другого сделки по продаже общего имущества на невыгодных условиях.

Например, при разводе выясняется, что один из супругов продал квартиру без согласия второго. Теперь не нужно признавать в суде сделку недействительной и собирать доказательства – будет достаточно доказать, что сделка была совершена без согласия одного из супругов, и суд может уменьшить долю недобросовестного продавца.