

Какие важные нормы начали действовать с 01.09.2022 года в сфере жилищного законодательства?

1. Площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого собственника, **не должна быть менее 6 кв. метров. Сделки с нарушением данного правила считаются ничтожными.**

2. Исключениями из данного правила являются основания возникновения права долевой собственности на жилье в силу

- ✓ наследования
- ✓ приватизации
- ✓ приобретения жилья с участием материнского (семейного) капитала (далее – маткапитал)

Полезные ресурсы

1. Адвокатская палата Вологодской области (160001, Вологда, ул. Батюшкова, д. 11, оф. 312), тел. для записи (8172) 72-02-73
<http://www.advokat35.ru/>

2. Бесплатная юридическая клиника Северо-Западного института (филиала) Университета имени О.Е.Кутафина (МГЮА) (160000, Вологда, ул. М. Ульяновой, 18), тел. для записи 89517497227.

3. Вологодский городской суд Вологодской области (160014, Вологда, ул. Гоголя, д. 89), тел.: +7(8172) 54-51-43, 54-10-40
<http://vologodskygor.vld.sudrf.ru/>

4. Департамент социальной защиты населения Вологодской области (160001, Вологда, Благовещенская, д.9), тел./факс: 23-01-35

5. Управление Росреестра по Вологодской области (160001, г. Вологда, ул. Челюскинцев, д. 3), тел./факс: 72-86-11/ 21-13-17
<https://rosreestr.gov.ru/>

6. Отделение Пенсионного фонда России по Вологодской области (160000, Вологда, Зосимовская, д.45А), тел. 8 (800) 600-03-45
pfr.gov.ru

Новеллы жилищного законодательства о микродолях

Анализ Федерального закона от 14 июля 2022 года N 310-ФЗ

«О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»



Почему законодатель установил запрет на сделки с микродолями?

Искусственное дробление уже причитающейся доли в праве – это **одна из главных причин нарушения прав других собственников**, особенно когда вопрос непосредственно касается жилья.

Отсутствие установленного запрета привело к произвольному разделению **уже имеющейся доли в праве на жилье**, которая могла выражаться в 1/100 доли в помещении, что существенно ухудшало положение других собственников.

Зачастую главной целью таких сделок была **фиктивная регистрация** и последующее **выселение граждан**.

Теперь приобрести микродолю менее 6 кв. м в любом жилом помещении нельзя. Такая сделка считается ничтожной и не пройдет регистрацию в Росреестре.

Что будет с уже имеющимися микродолями в квартирах?

Собственники таких долей не будут лишены права собственности на долю. Однако, вопрос об их свободном распоряжении микродолями после вступления закона в силу остается открытым.

Будет ли новый закон распространяться на отношения, возникшие до 1 сентября 2022 года?

Нет, на отношения, возникшие до 01.09.2022 года нормы о запрете сделок с микродолями

распространяться **не будут**. Об этом свидетельствует статья 4 Федерального закона № 310-ФЗ. Таким образом, любая сделка по отчуждению микродоли, совершенная до дня, следующим за днем вступления закона в силу (до 2 сентября 2022 года), не может быть признана ничтожной по данному основанию.

Какие исключения предусматривает новый закон о микродолях?

Правила о площади жилого помещения и ничтожности сделки менее указанного размера доли не распространяются на случаи возникновения права в силу закона (наследование и приватизация), а также приобретение жилья на средства материнского капитала.

Можно ли лишить собственника его микродоли, помимо его воли?

Да, можно, однако такие случаи являются исключительными и допускаются при установлении конкретных обстоятельств дела и в тех пределах, в которых необходимо восстановить нарушенные права и интересы других собственников.

В частности, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ в определении от 27.06.2017 N 56-КГ17-13 указала, что суду следует установить наличие интереса обладателя микродоли в использовании общего имущества. Такой интерес устанавливается на основании доказательств, подтверждающих необходимость в использовании имущества в силу возраста,

состояния здоровья, профессиональной деятельности, наличия детей, других членов семьи, в том числе нетрудоспособных, и т.д.

Основные выводы Верховного Суда РФ по спорам, связанным с определением долей в праве собственности на жилье, приобретенное на средства материнского капитала.

1) Если у ребенка отсутствует право собственности на долю в жилье, приобретенном за счет средств материнского капитала, **и встает вопрос о разделе имущества супругов**, то суду следует определить доли детей в общем имуществе.

2) **Обременение в виде ипотеки** – это не основание для отказа в удовлетворении требований супругов о разделе имущества приобретенного на средства материнского капитала и определении долей детей в праве собственности на это имущество.

3) **Доля ребенка в праве на жилье определяются исходя из равенства долей родителей** и детей на средства материнского (семейного) капитала, а не на все средства, за счет которых было приобретено жилое помещение.

4) **Если жилой дом приобретен исключительно за счет средств материнского капитала**, доли родителей и детей считаются равными.

(Обзор судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22 июня 2016 года)