

**Управление Федеральной службы**

**государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Чеченской Республике**

**#Росреестр**

Ограничение общей долевой собственности

Росреестр письмом от 12.08.2022 № 14-6985-ТГ/22 «О правах и обязанностях собственника жилого помещения» разъяснены особенности государственной регистрации права общей долевой собственности в связи с вступлением в силу новых правил раздела долей в праве собственности на жилое помещение: - сообщил заместитель руководителя Управления Росреестра по Чеченской Республике Абу Шаипов.

Федеральным законом от 14.07.2022 № 310-ФЗ (дата вступления в силу - 01.09.2022) предусмотрено, что 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.

Отмечено, что при государственной регистрации права общей долевой собственности на жилое помещение на основании заключенной после 01.09.2022 сделки, не подпадающей под установленные Жилищным кодексом Российской Федерации (в редакции Закона № 310-ФЗ) исключения, государственный регистратор прав обязан убедиться в том, что такая сделка не является ничтожной, то есть не нарушает требования части 1.1 статьи 30 ЖК РФ. Тем самым сделки, заключенные с нарушением указанного правила, являются ничтожными.

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 \* 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 \* 1/8 = 5,6 кв. м).

При выявлении случаев представления на государственную регистрацию прав нотариальных сделок, не соответствующих части 1.1 статьи 30 ЖК РФ, информацию об этом необходимо незамедлительно доводить до центрального аппарата Росреестра, а также до нотариуса, удостоверившего такую сделку, если заявителем являлся не данный нотариус.

Заместитель руководителя Управления

Росреестра по Чеченской Республике

А.Л. Шаипов