

**Новые правила оформления недвижимости**

**в долевую собственность**

С 1 сентября 2022 года вступили в силу изменения жилищного и семейного законодательства, в соответствии с которыми становится недопустимым отчуждение или выделение доли в жилом помещении, площадь которой менее 6 квадратных метров, определяемой пропорционально размеру доли каждого из собственников.

Это правило распространяется на все жилые помещения, то есть не только квартиры, но также комнаты, жилые дома, части домов и квартир.

Продажа, дарение и любая другая сделка, в результате которой образуется доля в праве на жилое помещение меньше 6 квадратных метров, являются ничтожными. В случае поступления в орган регистрации прав документов, на основании которых возникают такие доли, государственная регистрация будет приостановлена, а впоследствии в ней будет отказано на основаниях, предусмотренных действующим законодательством.

В новом порядке все же предусмотрен ряд исключений.

Так, ограничения не коснутся ситуаций, когда право на долю в помещении возникает в силу закона, например, при наследовании или в порядке приватизации, когда из-за большого количества сособственников таких помещений, каждому из них определяется доля, меньшая, чем предусмотрено новыми правилами.

Еще одним исключением является оформление в долевую собственность жилья, приобретенного или построенного с использованием средств материнского капитала. Поскольку законодательство обязывает выделить доли в такой квартире всем членам семьи, правила об ограничении размера доли здесь также неприменимы.

Обращаем внимание, что новые нормы распространяются только на сделки, совершенные после вступления в силу указанных изменений, устанавливающих минимально возможные границы дробления долей в праве собственности на жилье.

Отметим, что основная цель данных нововведений – ввести ограничения на выделение в жилых помещениях долей меньше, чем пригодно для вселения и проживания одного человека. Так как дробление помещений приводит, во-первых, к нарушению жилищных прав проживающих, а во-вторых, усложняет участие такой жилплощади в гражданском обороте.

***Материал подготовлен Управлением Росреестра***   
***по Новосибирской области***

**Об Управлении Росреестра по Новосибирской области**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Управление Росреестра по Новосибирской области) является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и 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 Новосибирской области является Светлана Евгеньевна Рягузова.

**Контакты для СМИ:**

Управление Росреестра по Новосибирской области

630091, г.Новосибирск, ул.Державина, д. 28

Электронная почта:

[oko@54upr.rosreestr.ru](mailto:oko@54upr.rosreestr.ru)

[54\_upr@rosreestr.ru](mailto:54_upr@rosreestr.ru)

Сайт: [Росреестр](https://rosreestr.gov.ru/)

Мы в ВКонтакте: [Управление Росреестра по Новосибирской области](https://vk.com/rosreestr_nsk)

[ЯндексДзен](https://zen.yandex.ru/id/604850742889ec)

[Телеграм](https://t.me/rosreestr_nsk)