# Микродоли под запретом

Росреестр
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области

**31.08.2022**

**Пресс-релиз**

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

До настоящего времени закон не устанавливал размер доли в квартире, которая может находиться в собственности. Владелец жилого помещения мог продать даже квадратный метр жилплощади, что в результате приводило к разделению собственности на микродоли.

Покупают 1/50, 1/100 или еще более незначительного размера доли в квартире чаще всего для оформления регистрации или чтобы получить преференции, напрямую зависящие от места регистрации. Проблема микродолей в «резиновых» квартирах приводит к нарушению жилищных прав граждан, проживающих в жилом помещении, и усложняет участие жилого помещения в гражданском обороте.

Принятый 14 июля 2022 года Федеральный закон № 310-ФЗ «О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» устанавливает минимум дробления долей в праве собственности. При перерасчете в метры доля каждого собственника в праве общей долевой собственности на жилье не может составлять менее 6 кв. м общей площади.

Таким образом, после 1 сентября создание новых микродолей становится невозможным. Любая сделка по приобретению и отчуждению образованной микродоли в жилом помещении запрещена. Она не сможет являться основанием регистрации, поскольку будет ничтожной, и в регистрации права общей долевой собственности будет отказано.

Уже существующие микродоли под запрет не подпадают, а также доли, образуемые в результате оформления наследства, приватизации и использования материнского (семейного) капитала. Сделки с ними можно будет совершать.

«*Главной целью нового закона является защита интересов добросовестных собственников жилья. Он поможет бороться с фиктивной регистрацией и появлением на рынке недвижимости жилья, право общей собственности которого целиком состоит из одних микродолей. С 1 сентября Росреестр сможет препятствовать увеличению количества микродолей в «резиновых» квартирах*», — отметила **Ольга Герасимова**, начальник отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения Управления Росреестра по Самарской области.

Одновременно закон вносит поправки в Семейный кодекс, согласно которым 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 бракоразводном процессе выясняется, что один из супругов продал квартиру без согласия второго. В этом случае не нужно признавать в суде сделку недействительной — будет достаточно доказать, что сделка была совершена без согласия супруга, и суд уменьшит долю недобросовестного продавца.

# ВСТУПАЙ В САМАРСКИЙ БАТАЛЬОН!

СПАСИБО, ПАРНИ!




---

# СОГЛАШЕНИЕ о передаче Администрацией сельского поселения Александровка муниципального района Кинель-

# Черкасский Самарской области осуществления части полномочий Администрации муниципального района Кинель-Черкасский Самарской области в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения муниципальных нужд

Соглашение-Александровка-2023-2025Скачать

---

# Газета «Александровские вести» № 8 от 26.08.2022г.

Газета-№-8-от-26.08.2022г.-СоглашениеСкачать

---

# ВСТУПАЙ В САМАРСКИЙ БАТАЛЬОН

ОСТАНОВИЛИ ТОГДА – ОСТАНОВИМ СЕЙЧАС