

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru
12.08.2022 № 14-6985-ТГ/22

на № _____ от _____

Территориальные органы
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с вступлением с 01.09.2022 в силу Федерального закона от 14.07.2022 № 310-ФЗ «О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 310-ФЗ) сообщает.

Законом № 310-ФЗ:

1) статья 30 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК) дополнена частью 1.1, согласно которой:

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 собственников* и определяемая пропорционально размеру доли каждого из собственников, *составит менее шести квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого собственника;*

сделки, заключенные с нарушением указанного правила, являются *ничтожными;*

названные положения не применяются при возникновении права общей долевой собственности на жилое помещение *в силу закона*, в том числе в результате *наследования* по любому из оснований, а также в случаях *приватизации* жилых помещений;

2) предусмотрено, что указанное правило не применяется для сделок, заключаемых в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2006 № 256-ФЗ

«О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (статья 3);

3) положения ЖК в редакции Закона № 310-ФЗ распространены на отношения, возникшие *после дня вступления в силу Закона № 310-ФЗ* (часть 3 статьи 4).

В этой связи также обращаем внимание на следующие положения законодательства Российской Федерации:

акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие; действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом (статья 4 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее – ГК);

в силу части 1.1 статьи 42 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок указанных в названной части;

при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется (часть 2 статьи 59 Закона № 218-ФЗ);

ничтожная сделка недействительна независимо от такого признания ее судом (пункт 1 статьи 166 ГК);

недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (пункт 1 статьи 167 ГК);

осуществление государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, является ничтожной (пункт 13 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ).

Таким образом, при государственной регистрации права общей долевой собственности (в том числе перехода доли в праве) на жилое помещение на основании заключенной после 01.09.2022 сделки об отчуждении жилого помещения, доли (долей) в праве общей долевой собственности на него, не подпадающей под установленные ЖК (в редакции Закона № 310-ФЗ) исключения, государственный регистратор прав обязан убедиться в том, что

такая сделка не является ничтожной, – она не нарушает требования части 1.1 статьи 30 ЖК¹.

При выявлении случаев представления на государственную регистрацию прав нотариальных сделок, не соответствующих части 1.1 статьи 30 ЖК, соответствующую информацию необходимо незамедлительно доводить до центрального аппарата Росреестра, а также до нотариуса, удостоверившего такую сделку, если заявителем являлся не данный нотариус (и ему в этой связи не направлялось уведомление о приостановлении государственной регистрации перехода прав).

Т.А. Громова

¹ 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 ($30 \cdot 1/10 = 3$ 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 ($45,5 \cdot 1/8 = 5,6$ кв. м).