 **ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,**

## КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

**Новые правила раздела долей в праве собственности**

**на жилое помещение**

С 1 сентября начали действовать новые правила раздела долей в праве собственности на жилое помещение. Теперь действует положение, в соответствии с которым собственник жилого помещения не вправе совершать действия, влекущие возникновение долей в праве собственности на это помещение, если в результате таких действий площадь помещения, приходящаяся на долю каждого из сособственников и определяемая пропорционально размеру доли каждого из них, составит менее 6 квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого сособственника.

Следовательно, любая сделка по приобретению и отчуждению образованной микродоли в жилом помещении запрещена. Такая сделка не может быть основанием для государственной регистрации, поскольку является ничтожной. Исключением являются ситуации, когда недвижимость делится по наследству, покупается с использованием средств материнского (семейного) капитала или в случае приватизации.

*«До настоящего времени закон не устанавливал размер доли в квартире, которая может находиться в общей собственности граждан. В результате можно было купить в квартире, например 1/100 доли, что в большинстве случаев было менее квадратного метра жилья», -* прокомментировалазаместитель **руководителя Управления Росреестра Юлия Яцинишина.**

Поскольку закон обратной силы не имеет, он распространяется только на правоотношения, которые возникли после 1 сентября 2022. Таким образом, уже существующие доли под запрет не подпадают.

Важно отметить, что жилое помещение может находиться в собственности: одного владельца, совместной (нераздельное владение) и долевой (владеют несколько человек в равных или разных долях). Выделенную долю нужно зарегистрировать в Росреестре, после чего можно распоряжаться ей с соблюдением правил, предусмотренных ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (Преимущественное право покупки). При совместном владении распоряжаться имуществом можно только по согласию всех участников.

Закон не закрепляет за владельцами долей конкретных частей квартиры – той или иной комнаты, участка коридора и т. п. Доля фиксирует часть в праве собственности на жилье, например, 1/3 или 1/4, но никакие виртуальные границы в квартире не определяются.

Напомним, что недвижимость может быть разделена на доли в случаях:

1. Развода;
2. Получения наследства;
3. Использования материнского капитала;
4. Покупки;
5. Приватизации.

**И.о. руководителя Управления Росреестра по Белгородской области – А.С. Масич**

**Контакты для СМИ:**

Анастасия Быстрова**,**

пресс-секретарь Управления Росреестра

по Белгородской области

тел.: 8 (4722) 30-00-22 доб. 1617

моб.: 8(910)2218898, BistrovaAA@r31.rosreestr.ru

сайт: <https://rosreestr.gov.ru>