



Общество

Новости и аналитика Мнения Авторы Горшкова Екатерина Запрет на микродоли с 1 сентября 2022 года – новый этап борьбы с профессиональными поселенцами и фиктивными регистрациями



Запрет на микродоли с 1 сентября 2022 года – новый этап борьбы с профессиональными поселенцами и фиктивными регистрациями

5 августа 2022



Екатерина Горшкова

Адвокат (адвокатская палата Московской области, № 50/10113), член МГКА "Адвокат Премиум", медиатор

специально для
ГАРАНТ.РУ

Назревавший давно вопрос регистрации микродолей в жилых помещениях, наконец, разрешен. С 2013 года на рассмотрение Госдумы неоднократно вносились подобные законопроекты, но не один из них не был принят. Законодатели спорили относительно размера микродолей, о том, нужно ли вводить градации микродолей по региональному признаку, а также по иным принципиальным вопросам.

Кроме того, в 2013 году был принят Федеральный закон от 21 декабря 2013 г. № 376-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", направленный на борьбу с фиктивной регистрацией. Теперь за это предусмотрена уголовная ответственность – в [Уголовный кодекс](#) были добавлены [ст. 322.2-322.3](#).

14 июля 2022 года был подписан и опубликован Федеральный закон от 14 июля 2022 г. № 310-ФЗ "О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон № 310-ФЗ). Вступающий в силу 1 сентября 2022 года закон запретил проводить любые сделки по приобретению и отчуждению долей жилого помещения, если на такую долю, исходя из общего количества собственников, приходится площадь менее 6 кв. м. Другими словами, теперь приобрести микродолю менее 6 кв. м в любом жилом помещении нельзя. Такая сделка не пройдет регистрацию в Росреестре, поскольку будет являться ничтожной, а регистратор, в свою очередь, выдаст письменный отказ.

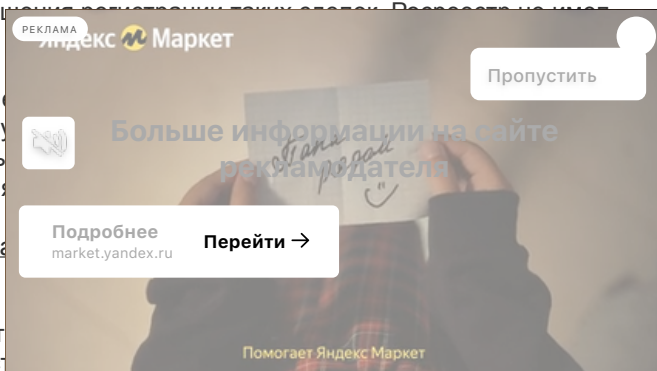
В большей степени такие нововведения связаны с проблемой черных риелторов и рейдерскими захватами квартир. Так, приобретая микродоли и законно вселяясь в квартиру, захватчики делали жизнь других добросовестных собственников невыносимой. Обращения в правоохранительные органы в таком случае мало чем помогали, поскольку, несмотря на размер доли, собственник в соответствии с действующим законодательством имеет право пользоваться, владеть и распоряжаться такой долей (ст. 246 Гражданского кодекса). Также любой из собственников, имеет право пользования общим имуществом в квартире – кухней, ванной комнатой и другими общими местами пользования (ст. 247 ГК РФ).

Пострадавшим ничего не оставалось, как продавать свои доли по низкой цене и выезжать из квартиры. Фактически, такие недобросовестные действия являются ничем иным, как мошенничеством и вымогательством денежных средств добросовестных граждан. Такие же методы применялись и некоторыми долевыми собственниками с целью завладения всей квартирой.

Также принятый закон продолжает идею законодателя о борьбе с фиктивной регистрацией в крупных городах России. Сейчас не составит труда найти выгодное предложение по покупке 1/100 или еще более незначительной доли в квартире для оформления регистрации в любом крупном городе. Целью такой покупки, часто, является оформление ребенка в детский сад в нужном районе, получение пособий, надбавок и другие преференции, напрямую зависящие от места регистрации. Наблюдая такую тенденцию, но не имея действующих правовых механизмов для запрета регистрации таких сделок, Росреестр имел возможность противостоять "размыванию" долей в квартирах.

Важно отметить, что принятый закон, исходя из его содержания, не имеет обратной силы, то есть не применяется к отчуждению микродоли, совершенной до дня, следующего за днем вступления в силу настоящего Федерального закона (ч. 2-3 ст. 4 Закона № 310-ФЗ). То есть закон разрешает проводить сделки по отчуждению микродолей, совершенные до 1 сентября 2022 года, но положения [Жилищного кодекса Российской Федерации](#) (в редакции закона) будут применяться в силу настоящего Федерального закона (ч. 2-3 ст. 4 Закона № 310-ФЗ). – *Ред.*

Отвечая на вопрос, что будет с уже имеющимися микродолями в квартирах, закон собственники таких долей не будут лишены права собственности.



свободно распоряжаться микродолей после вступления поправок в силу или смогут отчуждать долю только одному из собственников с целью их объединения. Более подробные разъяснения по вопросу применения данной поправки, внесенной в [Жилищный кодекс](#), наверняка, будут даны и Росреестром, и вышестоящими судами.

Таким образом, собственникам квартир, в которых уже есть недобросовестные владельцы микродолей, необходимо действовать уже имеющимися законными методами решения данной проблемы.

Первое, что необходимо делать, если в квартиру вселился такой недобросовестный собственник, – фиксировать все злоупотребления и нарушения общественного порядка с его стороны, впоследствии обратиться в правоохранительные органы для того, чтобы попытаться пресечь противозаконные действия во внесудебном порядке. Второй важный шаг на пути к спокойной жизни – признание микродоли малозначительной и осуществить принудительный выкуп ее в судебном порядке по рыночной цене, определенной на основании оценки ([ст. 252 ГК РФ](#)).

Для успешного исхода дела и удовлетворения заявленных исковых требований важно правильно оценить соотношение долей и общей площади квартиры, зафиксировать факты злоупотреблений со стороны собственника и грамотно составить исковое заявление. Скорее всего, теперь признание микродолей малозначительными в судебном порядке для добросовестных владельцев будет упрощено. В таких спорах истцам важно доказать, что, фактически, вселиться на спорную долю невозможно, в связи с отсутствием изолированного помещения, соответствующего площади доли ([Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 2 июня 2022 г. по делу № 88-10879/2022](#), [Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 5 апреля 2022 г. № 55-КГ22-1-К8](#)). Полагаю, что теперь заявителям не придется доказывать, что микродоля менее 6 кв. м непригодна к проживанию и единственным возможным вариантом является принудительный ее выкуп.

Нужно отметить, что под исключение из общего правила уже сейчас попадают несколько оснований приобретения микродолей. Законодатель разрешил получить в собственность микродолю в жилом помещении только в случае получения ее в силу закона, например, в порядке наследования или в случае приватизации жилого помещения. В таком случае, исходя из текста закона, Росреестр без проблем зарегистрирует переход права собственности. Действительно, зачастую случаются ситуации, что при наличии большого числа наследников очереди, призванной к наследованию и при отсутствии у них желания на выгодный для всех раздел наследственной массы, каждый из наследников получает малозначительную долю в квартире. Законодатель предусмотрел, что в данном случае правила о ничтожности такой сделки не применяются ([ст. 2 Закона № 310-ФЗ](#)).

Действительно, иначе судебных споров по вопросу раздела наследства станет намного больше, а и, без того огромная судебная нагрузка, увеличится.

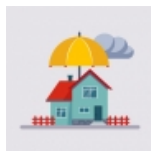
Еще одним исключением из правил станет покупка малометражной квартиры с использованием материнского капитала. Поскольку доли в такой квартире, в силу действующего закона, должны быть выделены всем членам семьи, правила об ограничении размера доли здесь также не будут применяться (ч. 4 ст. 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ "[О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей](#)").

Несомненно, принятые поправки станут хорошим началом на пути борьбы с "резиновыми квартирами" и рейдерскими захватами жилья. Но все же нерешенным остается ряд вопросов, например, что делать собственникам, которые на данный момент уже имеют микродоли, кому и как возможна их реализация, а также вопрос реализации микродолей собственниками, получившими их в силу закона.

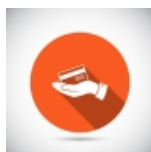
Теги: 2022, борьба с преступностью, дети, ЕГРН (ЕГРП), недвижимость, регистрация недвижимости, физлица, Президент РФ, Росреестр, Екатерина Горшкова

- Гражданский кодекс Российской Федерации
- Семейный кодекс Российской Федерации
- Жилищный кодекс Российской Федерации

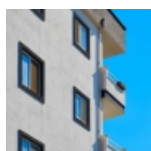
Читайте также:



Увеличен размер компенсации на ремонт жилья, поврежденного из-за чрезвычайных ситуаций
Соответствующее постановление от 26 июля 2022 г. № 1328 подписал Председатель Правительства РФ Михаил Мишустин.



Расширен перечень социальных выплат, которые можно будет получать на карту "Мир"
В частности, теперь с помощью счетов национальной платежной системы можно будет получать компенсацию расходов на оплату ЖКУ.



Нормы об уплате взносов на капремонт для многосекционных МКД будут переписаны, новые правила будут иметь обратную силу
КС РФ разобрался с "заковыристой" нормой (ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ и регионального "капремонтного" закона) о моменте, с которого собственник помещения в МКД начинает платить взносы на капремонт – если такой МКД вводился в эксплуатацию не сразу и целиком, а посекционно.



За "плохую" воду в МКД штрафует Роспотребнадзор

Роспотребнадзор добился справедливости в деле о наказании управляющей компании в ВС РФ.