

Нарушение правил отчуждения - основание для приостановления учетно-регистрационных действий

С сентября текущего года установлен запрет на совершение действий с долями в праве собственности на жилое помещение, если в результате площадь, приходящаяся на долю каждого из собственников, составит менее 6 квадратных метров.

Сделки, совершенные в нарушение указанных правил, являются ничтожными.

В последующем, права на недвижимое имущество в соответствии с такими сделками зарегистрировать не получится, поскольку учетно-регистрационные действия по таким сделкам приостанавливаются Росреестром по основанию, предусмотренному п. 13 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Между тем, указанные положения не распространяются на случаи возникновения права общей долевой собственности на жилое помещение в силу закона, в том числе, в результате наследования, а также в случае приватизации жилых помещений.

Данное правило также не применяется для сделок по выделению долей в жилых помещениях, приобретенных за счет средств материнского (семейного) капитала (часть 4 статьи 10 с Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»).

«Поскольку обратной силы закон не имеет, он распространяется только на правоотношения, возникающие после даты вступления в силу, в данном случае после 1 сентября 2022 года», - пояснила заместитель руководителя Управления Росреестра по Алтайскому краю Елена Бандурова.

Закон был принят для решения ряда проблем: практику «резиновых» квартир и мошеннические схемы черных риелторов. *«Существовавший до настоящего времени законодательный пробел давал недобросовестным собственникам право ставить препятствия другим собственникам, отчуждая микродоли в пользу третьих лиц. Это в итоге порождало ситуации с множеством собственников», -* отметила Елена Владимировна.

Итак, запомним, чтобы избежать приостановления учетно-регистрационных действий, при заключении сделок с недвижимостью необходимо учитывать и новые правила отчуждения долей в праве собственности на жилое помещение.