

Микродоли в квартире

С возникновением прав на недвижимое имущество, нередко возникали и продолжают возникать разногласия и конфликты между совладельцами. Зачастую собственниками небольшой доли в квартире, особенно в мегаполисах, использовались мошеннические схемы заселения в квартиру, собственник получал право проживать в квартире и пользоваться общим имуществом: санузлами и кухней, в результате таких действий добросовестные жильцы были вынуждены продать свои доли по сниженной стоимости и покидать жилье. Собственник доли квартиры вправе зарегистрироваться в своей собственности, так как это его неотъемлемое право, не зависящее от размера доли. Это схема могла быть использована для регистрации граждан, в том числе фиктивной.

Однако с 1 сентября 2022 года вступили поправки в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ), согласно которым статья 30 дополнена частью 1.1 следующего содержания:

«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 правил, предусмотренных настоящей частью, являются ничтожными. Положения настоящей части 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».

Давайте детально разберем эту часть.

Прямого определения «микродоли в квартире» закон не содержит. Зато вводится понятие «часть жилой площади, размер которой составляет менее 6 кв.м.», назовем ее микродолей.

Указанная часть статьи определяет **субъектный состав**, а именно:

- собственник жилого помещения;
- обладатель доли в праве общей собственности на жилое помещение.

Далее законодатель указывает **действия**, которые не вправе совершать субъект, причем действия для каждого субъекта разные:

- действия, влекущие возникновение долей в праве собственности на это помещение (собственник жилого помещения);
- действия, влекущие разделение этой доли в праве общей собственности (обладатель доли).

Далее следуют **условия**: площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого из собственников и определяемая пропорционально размеру доли каждого из собственников, составит менее шести квадратных метров.

Причем прямо указано, что условия наступают в результате вышеуказанных действий.

И только одновременное исполнение всех компонентов (субъект, действия, условия) влечет ничтожность сделки.

Наглядно рассмотреть ситуацию можно на примере 1:

Даритель (бабушка) – собственник жилого помещения площадью 20 кв.м. подарила 1/2 долю в праве на квартиру одаряемому (внуку). В результате дарения доля бабушки будет составлять 1/2 доли в праве на квартиру, или 10 кв.м., доля внука будет составлять 1/2 доли в праве на квартиру, или 10 кв.м. Такая сделка законна и соответствует требованиям ч.1.1 ст. 30 ЖК РФ.

Или пример 2:

Даритель (бабушка) – единственный собственник жилого помещения площадью 20 кв.м. подарила 1/4 долю в праве на квартиру одаряемому (внуку). В результате дарения доля бабушки будет составлять 3/4 доли в праве на квартиру, или 15 кв.м., доля внука будет составлять 1/4 доли в праве на квартиру, или 5 кв.м. Такая сделка в соответствии с ч.1.1 ст. 30 ЖК РФ является ничтожной.

С собственником жилого помещения наглядно разобрались. А как же быть, если обладатель доли в праве общей собственности на жилое помещение (сын) хочет подарить всю свою долю отцу, но его доля составляет меньше 6 кв.м.?

Допустим следующую ситуацию. Имеется квартира 40 кв.м., обладатель доли (сын), размер доли 1/20 или 2 кв.м., право общей долевой собственности возникло по договору купли-продажи в 2013 году. В 2025 году решил подарить всю свою долю отцу. Сделка является законной и соответствует требованиям ч.1.1 ст. 30 ЖК РФ.

Однако в аналогичной ситуации с квартирой 40 кв.м., если обладатель доли в которой (сын), размер доли 1/20 или 2 кв.м., право общей долевой собственности возникло по договору купли-продажи в 2013 году, в 2025 году решит подарить лишь часть доли отцу, то в результате действий (разделение этой доли в праве общей собственности) субъекта (обладателя доли - сына) доля каждого из собственников (сына и отца) составит менее 6 кв.м. Следовательно, сделка в соответствии с ч.1.1 ст. 30 ЖК РФ является ничтожной.

Таким образом, жилищное законодательство запрещает лишь деление доли жилого помещения на более мелкие части (менее 6 кв.м.), но не запрещает распоряжение ею.

Комментируемая часть 1.1 не исключает возможности возникновения долей размером менее 6 кв.м. и после 1 сентября 2022 года, а именно 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.

Так, в силу Федерального закона от 29 декабря 2006 года №256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»: лицо, получившее сертификат, его супруг (супруга) обязаны оформить жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в общую собственность такого лица, его супруга (супруги), детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению. В этом случае правила части 1.1 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации не применяются.

Поэтому жилое помещение, на приобретение (строительство, реконструкцию) которого использовались средства материнского (семейного) капитала может быть оформлено в долевую собственность, даже если размер доли будет составлять менее 6 кв.м.

Помощник нотариуса г. Сыктывкара

Спирина А.В.