

С 1 сентября 2022 года запрещается «дробить» жилье так, чтобы на одного собственника приходилось менее 6 кв. м общей площади жилого помещения.

Нововведение направлено на борьбу с «резиновыми» квартирами и рейдерскими захватами жилых помещений.

## Ранее

Ранее закон не ограничивал площадь доли, которой можно было распоряжаться, поэтому в квартире на совершенно легальных условиях можно было приобрести несколько квадратных сантиметров.

Благодаря «бреши» в законе, нередко возникали случаи приобретения микродолей ради прописки, получения льгот и иных социальных выплат. Также вполне легальной схемой приобретения «жилых сантиметров» пользовались недобросовестные собственники и мошенники с целью вселения и дальнейшего «захвата» квартир. После приобретения микродолей посторонние люди на законных основаниях вселялись в жилые помещения, пользовались помещением, общей кухней и санузлом, а владельцы основной части квартиры были вынуждены мириться с дискомфортом или продавать жилье на невыгодных для себя условиях.

При удостоверении договоров об отчуждении долей в праве общей собственности на жилые помещения нотариус проверяет принадлежность данного имущества лицу, его отчуждающему, отсутствие ограничений прав и обременений имущества, проверяет отсутствие иных обстоятельств, препятствующих совершению договоров, в том числе отсутствие нарушений закона о микродолях, а также разъясняет правовые последствия совершения сделки.



Президент ТОНП:  
**Никифорова Елена Владимировна**



**ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТНАЯ  
НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА**

625006, г. Тюмень, ул. Софьи Ковалевской, д. 4, пом. 8  
Тел./факс (3452) 27-72-80, 27-75-00  
E-mail: [tonp@tonp72.ru](mailto:tonp@tonp72.ru), сайт: [www.tonp72.ru](http://www.tonp72.ru)  
<https://vk.com/publik192967175>



Совет при Тюменской  
областной Думе  
по повышению  
правовой культуры  
и юридической  
грамотности населения  
Тюменской области



**ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТНАЯ  
НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА**



**МИКРОДОЛИ  
ПОД  
ЗАПРЕТОМ**

г. Тюмень, 2023



## Случаи, когда запрет на образование микродолей не действует:

- если микродоли возникли в результате наследования по любому основанию;
- если микродоли возникли в результате приватизации жилого помещения;
- если микродоли возникли в результате оформления жилого помещения, приобретенного (построенного или реконструированного) с использованием средств материнского (семейного) капитала, в общую собственность лица, получившего сертификат на материнский капитал, его супруга (супруги), детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей).

## Статья 30 Жилищного кодекса РФ

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**



**Сделки  
по отчуждению  
долей в праве общей  
собственности  
на жилые помещения  
подлежат обязательному  
нотариальному  
удостоверению**

### Исключения:

- сделки по отчуждению всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке
- сделки по отчуждению долей в праве общей собственности, заключаемые в связи с изъятием жилых помещений для государственных или муниципальных нужд

*По соглашению сторон указанные сделки могут быть нотариально удостоверены.*

**Нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение**