

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО
от 12.08.2022 N 14-6985-ТГ/22**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с вступлением с 01.09.2022 в силу Федерального закона от 14.07.2022 N 310-ФЗ "О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 310-ФЗ) сообщает.

Законом N 310-ФЗ:

1) статья 30 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК) дополнена частью 1.1, согласно которой:

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;

названные положения 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;

2) предусмотрено, что указанное правило не применяется для сделок, заключаемых в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2006 N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" (статья 3);

3) положения ЖК в редакции Закона N 310-ФЗ распространены на отношения, возникшие после дня вступления в силу Закона N 310-ФЗ (часть 3 статьи 4).

В этой связи также обращаем внимание на следующие положения законодательства Российской Федерации:

акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие; действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом (статья 4 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее - ГК);

в силу части 1.1 статьи 42 Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок, указанных в названной части;

при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется (часть 2 статьи 59 Закона N 218-ФЗ);

ничтожная сделка недействительна независимо от такого признания ее судом (пункт 1 статьи 166 ГК);

недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (пункт 1 статьи 167 ГК);

осуществление государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, является ничтожной (пункт 13 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ).

Таким образом, при государственной регистрации права общей долевой собственности (в том числе перехода доли в праве) на жилое помещение на основании заключенной после 01.09.2022 сделки об отчуждении жилого помещения, доли (долей) в праве общей долевой собственности на него, не подпадающей под установленные ЖК (в редакции Закона N 310-ФЗ) исключения, государственный регистратор прав обязан убедиться в том, что такая сделка не является ничтожной, - она не нарушает требования части 1.1 статьи 30 ЖК¹.

При выявлении случаев представления на государственную регистрацию прав нотариальных сделок, не соответствующих части 1.1 статьи 30 ЖК, соответствующую информацию необходимо незамедлительно доводить до центрального аппарата Росреестра, а также до нотариуса, удостоверившего такую сделку, если заявителем являлся не данный нотариус (и ему в этой связи не направлялось уведомление о приостановлении государственной регистрации перехода прав).

Заместитель руководителя
Т.А.ПРОМОВА

¹ Такая проверка осуществляется путем умножения площади жилого помещения на размер отчуждаемой доли. Например, являются ничтожными сделки: об отчуждении доли в праве общей долевой собственности на квартиру площадью 30 кв. м, в результате которой у одного физического лица возникает 1/10 доля в праве, а у другого - 9/10 долей в праве ($30 * 1/10 = 3$ кв. м); об отчуждении квартиры площадью 45,5 кв. м в общую долевую собственность 8 физических лиц, в том числе и без указания в ней размеров долей ($45,5 * 1/8 = 5,6$ кв. м).